Fokussiert auf die Zukunft von Stadt und Region. Seit 1988.

Auswirkungsanalyse Nahversorgung in Seefeld, Ortsteil Hechendorf

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

Bearbeitung:
M. Sc. Susanne André
M. Sc. Jonas Müller

München, August 2026

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089 – 55118 154
cima.muenchen@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Hinweis zur Verwendung von künstlicher Intelligenz

Zur Erstellung dieses Berichts wurden teilweise KI-gestützte Tools als Hilfsmittel genutzt. Diese Tools dienen ausschließlich der Unterstützung und Verbesserung der menschlichen Arbeit. Unsere Mitarbeitenden sind im Umgang mit künstlicher Intelligenz hinsichtlich Chancen und Risiken geschult und setzen sie nur dort ein, wo sie einen risikoarmen Mehrwert für das Projekt verspricht. Sämtliche fachlichen Entscheidungen und Schlussfolgerungen wurden von unseren qualifizierten Mitarbeitenden getroffen.

Auftraggeber:

TQ-Systems GmbH
Herr Martin Dosch
Gut Delling, Mühlstraße 2
82229 Seefeld

Bearbeitung:

M. Sc. Susanne André
M. Sc. Jonas Müller

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung 5
2 Entwicklungstrends und Flächenanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel 7
3 Standortbeschreibung und -bewertung 9
3.1 Makrostandort Gemeinde Seefeld, Ortsteil Hechendorf 9
3.2 Mikrostandort Inninger Straße/ Am Oberfeld 11
4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum 16
4.1 Seefeld 16
4.1.1 Exkurs: Einordnung der Versorgungssituation innerhalb der Gemeinde Seefeld 18
4.2 Relevante Umlandkommunen von Seefeld 21
4.2.1 Herrsching a. Ammersee 22
4.2.2 Inning am Ammersee 23
4.2.3 Wörthsee 25
4.2.4 Weßling 26
4.2.5 Eching am Ammersee 27
4.2.6 Schondorf 27
4.2.7 Gilching 28
4.2.8 Standorte im weiteren Umland 29
5 Einzugsgebiet und Nachfragesituation 30
5.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial 30
5.2 Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet 32
6 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens 34
6.1 Vorbemerkungen 34
6.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse 35
6.2.1 Lebensmittelanbieter 35
6.2.2 Drogeriemarkt 40
6.2.3 Gesamtvorhaben 43
6.2.4 Umverteilungsrelevante Umsätze des Planvorhabens 43
6.3 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse 45
7 Zusammenfassung 57

Abbildungen

Abbildung 1: Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Lebensmittelmärkten 8
Abbildung 1: Lage der Gemeinde Seefeld 9
Abbildung 2: Gemeindestruktur Seefeld & Lage des Vorhabenstandorts in der Gemeinde 10
Abbildung 3: Vorhabenstandort Inninger Straße / Am Oberfeld 12
Abbildung 4: Umfeld des Vorhabenstandortes 13
Abbildung 5: Lage des Vorhabenstandortes inkl. fußläufigem Einzugsbereich und wesentlicher Nutzungen im Standortumfeld 15
Abbildung 6: Nahversorgungsbetriebe in Seefeld-Oberalting (Auswahl) 17
Abbildung 7: Nahversorgungsbetriebe in Hechendorf (Auswahl) 18
Abbildung 8: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Seefeld 20
Abbildung 9: Übergeordnete Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum 22
Abbildung 10: Nahversorgungsbetriebe in Herrsching a. Ammersee (Auswahl) 23
Abbildung 11: Geplantes Nahversorgungszentrum in Inning a. Ammersee 24
Abbildung 12: Nahversorgungsbetriebe in Wörthsee (Auswahl) 25
Abbildung 13: Nahversorgungsbetriebe in Weßling (Auswahl) 26
Abbildung 14: Nahversorgungsbetriebe in Eching (Auswahl) 27
Abbildung 15: Nahversorgungsbetriebe in Schondorf und Gilching (Auswahl) 29
Abbildung 16: Einzugsgebiet des Planvorhabens 32

Tabellen

Tabelle 1: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich im Vergleich 19
Tabelle 2: Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet 33
Tabelle 3: Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarkts mittels Marktanteilkonzept 38
Tabelle 4: Umsatzerwartung des geplanten Getränkemarkts mittels Marktanteilkonzept 39
Tabelle 5: Umsatzstruktur der geplanten Lebensmittelanbieter 40
Tabelle 6: Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarkts mittels Marktanteilkonzept 42
Tabelle 7: Umsatzstruktur des geplanten Drogeriemarktes 42
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens in Variante 1 43
Tabelle 9: Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens in Variante 2 43
Tabelle 10: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich 46
Tabelle 11: Umsatzumverteilungseffekte im Drogeriewarenbereich 47

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag:
Die CIMA Beratung + Management GmbH, München wurde mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse für die geplante Entwicklung von Nahversorgungsangeboten im Kreuzungsbereich Inninger Straße/ Am Oberfeld im Ortsteil Hechendorf in Seefeld beauftragt.

Für die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes werden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung **zwei Planungsvarianten** betrachtet. Diese unterscheiden sich hinsichtlich des vorgesehenen Betriebstyps des Lebensmittelmarktes:

- **Variante 1:** Supermarkt (Vollsortimenter) mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche und Bäckerei im Vorkassenbereich, Drogeriefachmarkt mit ca. 600 m² Verkaufsfläche sowie Getränkemarkt mit ca. 600 m² Verkaufsfläche.
- **Variante 2:** Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche und Bäckerei im Vorkassenbereich, Drogeriefachmarkt mit ca. 600 m² Verkaufsfläche sowie Getränkemarkt mit ca. 600 m² Verkaufsfläche.

Bei dem geplanten Getränkemarkt handelt es sich in beiden Varianten um die Verlagerung und Erweiterung des bislang im Hauptort Seefeld ansässigen Fristo-Marktes.[1]

Die cima hatte bereits im Jahr 2024 eine Untersuchung für den Vorhabenstandort durchgeführt. Seinerzeit war das geplante Angebot jedoch deutlich kleiner dimensioniert und umfasste lediglich einen Lebensmittelvollsortimenter. Aufgrund der politischen Debatte wurde das Vorhaben zunächst nicht weiterverfolgt. Die damalige cima-Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben einen positiven Beitrag zur Nahversorgung in der Gemeinde Seefeld leisten kann und städtebaulich verträglich ist. Seit Erstellung des Gutachtens sind zwischenzeitlich zwei Jahre vergangen; zudem hat sich der Planungsumfang erheblich verändert und erweitert. Entsprechend ist die damalige Analyse zu aktualisieren und auf den nun vorgesehenen Nahversorgungsstandort sowie die beiden Planungsvarianten auszuweiten.

Bauplanungsrechtlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Ausweisung eines Sondergebiets vorgesehen. Für das planungsrechtliche Verfahren ist daher eine städtebauliche Auswirkungsanalyse zu erarbeiten. In dieser wird für beide Planungsvarianten untersucht, ob durch den Nahversorgungsstandort mit Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter bzw. Discounter), Bäckerei, Getränkemarkt und Drogeriefachmarkt wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Ortsmitten oder auf die wohnortnahe Versorgung in der Gemeinde Seefeld und den Umlandkommunen zu erwarten sind. Dabei werden die unterschiedlichen wettbewerblichen Wirkungen eines Vollsortimenters bzw. Lebensmitteldiscounters entsprechend berücksichtigt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gelangt das Vorhaben auch in den Regelungsbereich der Landesplanung. Die Überprüfung der Ziele und Vorgaben des LEP Bayern soll erst in einem nachgelagerten Schritt erfolgen und ist folglich nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.

Die Auswirkungsanalyse dient als fachgutachterliche Entscheidungsgrundlage im Rahmen des weiteren planungsrechtlichen Verfahrens.

[1] Der Anbieter Fristo ist bereits seit vielen Jahren in Seefeld ansässig. Die Fläche ist allerdings für den Getränkehandel deutlich zu klein, sodass der Standort nach Angaben des Betreibers mittelfristig aufgegeben wird. Die Schließung des Marktes wird dabei unabhängig davon vollzogen, ob die Realisierung des Nahversorgungsangebots in Seefeld-Hechendorf gelingen wird.

Methodische Grundsätze:
Als Grundlage der Untersuchung dient eine Analyse der aktuell bestehenden Wettbewerbssituation im zu betrachtenden Untersuchungsraum. Wie eingangs erwähnt, war die cima bereits im Jahr 2024 gutachterlich im Rahmen des Vorhabens tätig. Die Feststellung der aktuell erzielten Umsätze basiert auf den vormals ermittelten Leistungsdaten, die durch eine vor-Ort-Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum im Juli 2026 plausibilisiert und an die sich geänderten Rahmenbedingungen (u.a. Steigerung des Kaufkraftpotenzials) angepasst wurden. Es erfolgte eine Bestandserhebung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet von Seefeld, welche Lebensmittel (inkl. Getränke) oder Drogeriewaren als Haupt- oder in nennenswertem Umfang als Randsortiment anbieten. In den Umlandkommunen wurde die Wettbewerbserfassung auf die Ortszenten sowie die Standorte der Hauptwettbewerber konzentriert.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem realitätsnahen worst-case-Ansatz aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt werden.

2 Entwicklungstrends und Flächenanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel

Der Lebensmitteleinzelhandel befindet sich seit mehreren Jahrzehnten in einem kontinuierlichen Strukturwandel. Dieser zeigt sich unter anderem in einer zunehmenden Filialisierung, einer rückläufigen Zahl kleinerer Lebensmittelgeschäfte und gleichzeitig steigenden Anforderungen an die Verkaufsflächengröße moderner Lebensmittelmärkte. Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten – sowohl von Vollsortimentern als auch von Lebensmitteldiscountern – finden daher heute in der Regel oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche statt. Dies wurde auch seitens der von der Bundesregierung eingerichteten Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO" bestätigt, entsprechend gewürdigt und ein entsprechender rechtlicher Rahmen geschaffen.[2]

Die Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche stellt damit in erster Linie eine bauplanungsrechtlich relevante Abgrenzung der Großflächigkeit dar und ist nicht mit einer betriebswirtschaftlich oder versorgungsstrukturell angemessenen Verkaufsflächengröße eines modernen Lebensmittelmarktes gleichzusetzen. Insbesondere bei den bundesweit tätigen Lebensmittelketten haben sich die marktüblichen Standort- und Filialkonzepte inzwischen deutlich oberhalb dieser Größenordnung entwickelt. Die Verkaufsflächenanforderungen bei Neuansiedlungen moderner Lebensmittelmärkte bewegen sich heute regelmäßig in einer Größenordnung von rd. 1.000 bis 1.400 m² und teilweise darüber. Dies betrifft sowohl Lebensmittelvollsortimenter als auch Lebensmitteldiscounter, wenngleich sich die konkreten Flächenanforderungen je nach Betreiber und Vertriebskonzept unterscheiden. Eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m², wie sie für den geplanten Lebensmittelmarkt in Hechendorf vorgesehen ist, bewegt sich damit innerhalb einer marktüblichen Größenordnung.

Der gestiegene Flächenbedarf ist dabei nicht allein auf eine Ausweitung der angebotenen Artikelzahl zurückzuführen. Vielmehr haben sich die Anforderungen an Warenpräsentation, Aufenthaltsqualität, Serviceangebote und betriebliche Abläufe erheblich verändert. Zu den wesentlichen flächenwirksamen Entwicklungen zählen insbesondere:

- **Großzügigere Warenpräsentation**: Eine übersichtliche und großzügige Präsentation erhöht die Attraktivität und Orientierung innerhalb des Marktes. Größere Regal- und Präsentationsflächen ermöglichen zugleich höhere Warenbestände auf der Verkaufsfläche und können die Häufigkeit des Nachfüllens reduzieren.
- **Breitere Gänge und niedrigere Regale:** Moderne Marktgestaltungen berücksichtigen verstärkt Komfort und Barrierearmut. Breitere Gänge erleichtern insbesondere die Nutzung mit Einkaufswagen, Kinderwagen oder Mobilitätshilfen. Niedrigere Regale verbessern die Übersicht und erleichtern den Zugriff auf die angebotenen Waren.
- **Zusätzliche Service- und Funktionsbereiche:** Backstationen, Pfandrücknahme sowie zunehmend auch Selbstbedienungskassen beanspruchen zusätzliche Flächen innerhalb moderner Lebensmittelmärkte.
- **Veränderte Sortimentsstruktur:** Ein zunehmender Anteil frischer, gekühlter und unmittelbar verzehrfertiger Produkte (sog. „Ready to eat"–Produkte) führt zu einem höheren Flächenbedarf für Kühlregale, Tiefkühltruhen und weitere technische Einrichtungen.
- **Optimierung betrieblicher Abläufe:** Großzügigere Bewegungs- und Verkehrsflächen erleichtern die Warenverräumung und reduzieren Konflikte zwischen Kund*innen und Beschäftigten. Die zusätzliche

[2] Die Landesregierung in Bayern hat daraufhin gemäß LEP Bayern 2013 die Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel in einer Größe von bis zu 1.200 m² je Standort in allen Kommunen (auch ohne zentralörtliche Funktion) erlassen.

Fläche dient damit auch der Verbesserung betrieblicher Prozesse und führt nicht zwangsläufig zu einer proportionalen Ausweitung des Warenangebots.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die für den geplanten Lebensmittelmarkt in Hechendorf vorgesehene Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt entspricht und sich innerhalb einer marktüblichen Größenordnung bewegt.

Abbildung 1: Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Lebensmittelmärkten



Fotos: Rewe, Lidl

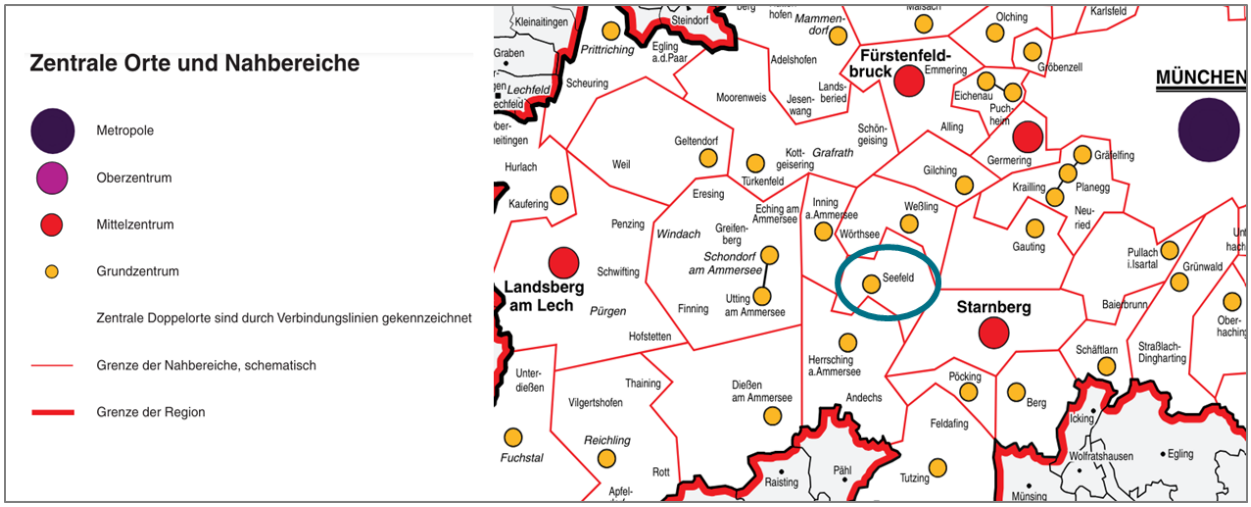
3 Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Makrostandort Gemeinde Seefeld, Ortsteil Hechendorf

Die Gemeinde Seefeld ist südwestlich von München und nordwestlich von Starnberg im oberbayerischen Landkreis Starnberg gelegen. Die Lage Seefelds kann als naturräumlich vorteilhaft bewertet werden. Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar sowohl an den Pilsensee als auch an den Wörthsee. Die Landeshauptstadt München liegt rd. 30 km entfernt.

Landes- und regionalplanerisch kommt Seefeld die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Ein überörtlicher Nahbereich ist nicht ausgewiesen (vgl. Abbildung 1). Die Gemeinde ist damit für die Versorgung der eigenen Bevölkerung zuständig.

Abbildung 2: Lage der Gemeinde Seefeld



Quelle: Regionaler Planungsverband München, Stand 01.01.2015
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2026

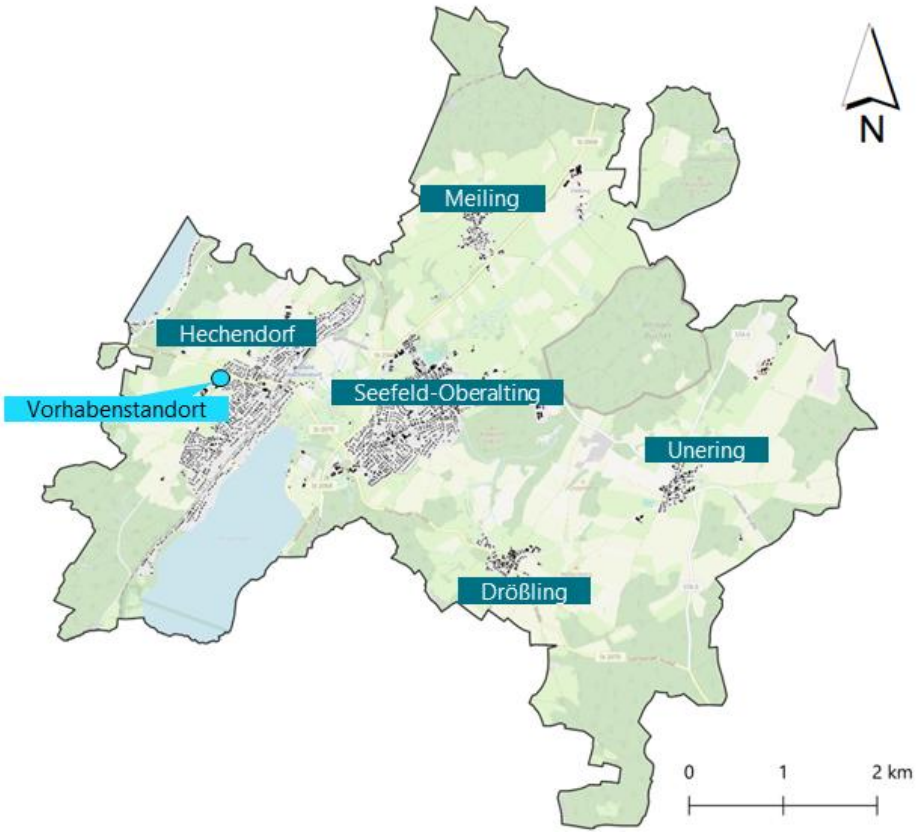
Das Gemeindegebiet von Seefeld setzt sich im Wesentlichen zusammen aus den beiden Hauptorten Seefeld-Oberalting und Hechendorf a. Pilsensee, die bezogen auf die Bevölkerungszahl in etwa gleich groß sind. Der Ortsteil Hechendorf befindet sich im westlichen Bereich des Siedlungsgebiets. Hinzu kommen acht weitere, kleine Ortsteile[3] (vgl. dazu auch nachfolgende Abbildung), welche räumlich abgesetzt von den beiden Hauptorten liegen. Prägend für das Gemeindegebiet sind neben dem Pilsensee im Südwesten auch der große Anteil an Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Siedlungsstruktur setzt sich im Wesentlichen aus Ein- und Mehrfamilienhäusern zusammen. Größere Gewerbestandorte gibt es in Seefeld nicht.

Die wesentlichen Standortrahmenbedingungen der Gemeinde Seefeld bzw. des Ortsteils Hechendorf werden in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

[3] Gemeinde Seefeld: Leitlinienkonzept Seefeld 2035; Zensus 2022

Abbildung 3: Gemeindestruktur Seefeld & Lage des Vorhabenstandorts in der Gemeinde



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2026; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

Standortaspekt	Ausprägung/ Bewertung für Gemeinde Seefeld
Lage im Raum	▪ Landkreis Starnberg, Regierungsbezirk Oberbayern ▪ Teil der Metropolregion München
Bevölkerungsstand, -entwicklung und -prognose	▪ Bevölkerungsstand: – insgesamt 7.672 Einwohner*innen in der Gemeinde Seefeld[1] – davon ca. 3.365 Einwohner*innen im Ortsteil Hechendorf[2] ▪ Entwicklung: + ca. 4,5 % (2015 – 2025)[3] ▪ Prognose bis 2039: stabile Bevölkerungsentwicklung[4]
Landes-/ Regionalplanung	▪ Grundzentrum ▪ Versorgungsauftrag für die Bevölkerung des Nahbereichs (Gemeinde Seefeld mit allen Ortsteilen) mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit.[5]
	▪ Nächstgelegene zentrale Orte: – Grundzentren Weßling (ca. 7 km nordöstlich), Inning a. Ammersee (ca. 6 km nordwestlich), Herrsching a. Ammersee (ca. 6 km südlich) – Mittelzentrum Starnberg (ca. 16 km südöstlich) – Metropole München (ca. 30 km nordöstlich)

Wirtschaftsstruktur	▪ 3.628 Beschäftigte am Arbeitsort [6] (+ ca. 14 % zw. 2015 und 2025) ▪ Pendlersaldo: + 592[6] ▪ Tourismus als wichtiger Faktor – hohe touristische Anziehungskraft durch attraktive Lage in Urlaubsregion Fünfseenland – Touristische Infrastruktur (u.a. Campingplätze an Wörthsee und Pilsensee) – 4.110 Gästeankünfte und 15.597 Gästeübernachtungen im Mai 2026[7]
	▪ Gute Anbindung für MIV – Nähe zu Autobahn 96 (Lindau – München) im Norden – Bundesstraße 2 im Südosten – Gut ausgebautes Netz an Kreis- und Staatsstraßen gewährleistet Anbindung an Umlandkommunen
Verkehrliche Erreichbarkeit	▪ Gute Anbindung an ÖPNV – Anschluss an S-Bahn-Linie 8 durch Bahnhof Seefeld-Hechendorf (ca. 40 Minuten Fahrzeit bis München) – Busanbindung durch diverse regionale Buslinien des MVV, die Seefeld mit den Umlandkommunen verknüpfen
Einzelhandelsstandort	▪ Deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von 131,2[8] ▪ Kaufkraft der Seefelder Bevölkerung[9]: – Lebensmittel: 28,5 Mio. € pro Jahr – Drogerie- und Parfümeriewaren: 5,7 Mio. € pro Jahr

Quellen: [1] Bayerisches Landesamt für Statistik 2026, Stichtag 31.03.2026
[2] Zensus 2022, hierbei handelt es sich um einen Annäherungswert
[3] Bayerisches Landesamt für Statistik 2026, Stichtag jeweils 31.12.
[4] Bayerisches Landesamt für Statistik 2026, Hinweis: Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.
[5] Regionaler Planungsverband München
[6] Bayerisches Landesamt für Statistik 2026, Stichtag 30.06.2025
[7] Bayerisches Landesamt für Statistik 2026 (bezogen auf Beherbergungsbetriebe mit 10 oder mehr Gästebetten sowie Campingplätze mit 10 oder mehr Stellplätzen)
[8] Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH 2026 basierend auf Statisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines*r Bürger*in in Deutschland.
[9] Die Kaufkraft berechnet sich aus der Multiplikation der sortimentsspezifischen Ausgabeträge pro Kopf und Jahr (cima-Verbrauchsausgaben 2025 für Lebensmittel: 2.827 €; Drogerie- und Parfümeriewaren: 569 €), der Einwohnerzahl Seefelds (7.672) und der lokalen Kaufkraftkennziffer (131,2).

3.2 Mikrostandort Inninger Straße/ Am Oberfeld

Der Projektstandort befindet sich am westlichen Ortseingang des Seefelder Ortsteils Hechendorf an der Inninger Straße (St 2070). Bei dieser Straße handelt es sich um eine der Hauptverkehrsachsen in Seefeld, welche die beiden Hauptorte Seefeld-Oberalting und Hechendorf miteinander verbindet. Durch die Lage direkt an der Straße verfügt der Standort v.a. von Westen kommend über eine **gute Sichtbarkeit**. Aktuell ist die betreffende Fläche nicht bebaut und wird als Wiese genutzt. Größe und Zuschnitt des in Rede stehenden Grundstücks eignen sich aus Sicht der cima gut zur Realisierung eines attraktiven Nahversorgungsstandorts.

Das **unmittelbare Standortumfeld** des Planvorhabens ist wie folgt gekennzeichnet (vgl. dazu auch nachfolgende Abbildungen).

- **Nördlich** der Inninger Straße ist das unmittelbare Standortumfeld durch eine kleine Wohnsiedlung geprägt, bevor weiter nordwärts landwirtschaftliche Nutzflächen einsetzen.
- Im **Osten** wird der Vorhabenstandort durch die Straße Am Oberfeld begrenzt. An diese schließt ein Wohnareal an, das sich in Richtung Südosten bis zum Ende des Hechendorfer Siedlungsgebiets fortsetzt. Nördlich der Inninger Straße befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m das kleine Zentrum Hechendorfs, das neben Wohnhäusern durch einzelne ergänzende Nutzungen gekennzeichnet ist (u.a. Apotheke, Bankfiliale, Lebensmittelgeschäft). Weiter nordöstlich setzt sich Wohnbebauung fort.
- Der **Süden** bzw. Südosten des Planstandorts ist durch ein weitläufiges Siedlungsareal bestimmt. Im Südwesten grenzt das Planareal an den Standort der Hechendorfer Feuerwehr an. Dieser bildet den Beginn eines kleinen gewerblich genutzten Bereichs, wo auch Freizeiteinrichtungen (Skatepark, Basketballplatz) vorzufinden sind. Gegenüber des Gewerberiegels befindet sich eine Neubauwohnsiedlung (Am Höhenrücken).
- Unmittelbar **westlich** an den Vorhabenstandort grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Abbildung 4: Vorhabenstandort Inninger Straße / Am Oberfeld



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH 2024 & 2026

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des geplanten Nahversorgungsstandortes gestaltet sich für den **motorisierten Individualverkehr** gut. Durch die direkte Lage an der Inninger Straße (St 2070, West-Ost Hauptverkehrsachse), welche wiederum zur Staatsstraße 2068 führt (Nord-Süd Hauptverkehrsachse) kann der Standort sowohl innerhalb Hechendorfs als auch aus dem weiteren Gemeindegebiet und auch aus dem

Umland gut angefahren werden. Für den ruhenden Verkehr sind unmittelbar am Vorhabenstandort ausreichend Stellplätze vorgesehen.

Eine Anbindung des Vorhabenstandortes an den örtlichen **ÖPNV** ist durch einen Anschluss an das Busnetz des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV) gegeben. Östlich des Vorhabenstandortes an der Inninger Straße befindet sich in ca. 200 m die Bushaltestelle „Hechendorf, Günteringer Straße" sowie südwestlich in ebenfalls rd. 200 m die Bushaltestelle „Hechendorf, In der Au", die u.a. von zwei Regionalbuslinien angefahren werden und insbesondere eine Anbindung an Seefeld-Oberalting, die weiteren Ortsteile und das Umland gewährleisten. Insgesamt sind im fußläufigen Einzugsbereich des Planstandorts vier Bushaltestellen verortet, die eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV sicherstellen.

Der Standort ist darüber hinaus auch **zu Fuß** oder per **Fahrrad** gut erreichbar. Als Haupterschließungsstraße ist die Inninger Straße sowohl mit einem separierten Fuß- als auch Fahrradweg ausgestattet, die den Vorhabenstandort einerseits mit dem Ortskern Hechendorfs verbinden. Andererseits ist der Standort dadurch auch aus dem nahegelegenen Inninger Ortsteil Schlagenhofen schnell mit dem Rad zu erreichen. Eine sichere Querung der Straße ist etwa 90 m südöstlich des Planareals mittels Fußgängerinsel möglich. Auf dieser Höhe beginnt aufseiten des Planstandorts ein schmaler, gekiester Weg, der ebenfalls als Wegeverbindung für den Fuß- und Fahrradverkehr dient. Die Bewohner*innen der nahegelegenen Siedlungsareale im Süden bzw. Südwesten des geplanten Nahversorgungsstandorts können diesen u.a. über die Verbindungsstraße Am Oberfeld erreichen, welche ebenfalls mit einem separierten Fuß- bzw. Fahrradweg versehen ist.

Abbildung 5: Umfeld des Vorhabenstandortes



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH 2024

Dem geplanten Nahversorgungsstandort bestehend aus einem Lebensmittelsupermarkt inkl. Backshop, einem Getränkemarkt und einem Drogeriefachmarkt wird eine **wesentliche (Nah-)Versorgungsfunktion** sowohl für den Ortsteil Hechendorf als auch für das weitere Gemeindegebiet Seefelds zukommen. Wie

nachfolgende Abbildung verdeutlicht, befindet sich ein Großteil des Hechendorfer Siedlungsgebiets im fußläufigen Einzugsbereich (10-Minuten-Zone) des Nahversorgungsstandorts. Für die hier ansässige Bevölkerung werden die geplanten Nahversorger die unmittelbare wohnortnahe Versorgung sichern. Für einen nicht unerheblichen Teil der Bevölkerung ist der Standort sogar in maximal fünf Gehminuten zu erreichen, was dessen Nahversorgungsbedeutung zusätzlich unterstreicht.

Über die reine Grundversorgung hinaus entsteht mit der Kombination aus Lebensmittelsupermarkt, Getränkemarkt und Drogeriefachmarkt ein attraktiver, funktional aufeinander abgestimmter Nahversorgungsstandort. Die Bündelung der wichtigsten Betriebstypen des kurzfristigen Bedarfs ermöglicht den Verbraucher*innen ihre Versorgungseinkäufe an einem Standort zu erledigen („One-Stop-Shopping“) und entspricht damit den heutigen Anforderungen an eine leistungsfähige wohnortnahe Versorgung. Aus gutachterlicher Sicht entsteht damit ein idealtypischer Nahversorgungsstandort.

Die Versorgungsbedeutung des Vorhabens wird künftig zusätzlich zunehmen. Nach Angaben der Gemeindeverwaltung Seefeld sind im Ortsteil Hechendorf mehrere Wohnbauentwicklungen geplant, die das Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabens weiter erhöhen werden. Hervorzuheben ist insbesondere die vorgesehene Nachverdichtung im Bereich zwischen Günteringer Straße und Hochleiten. Nach derzeitigem Planungsstand sollen dort rund 50 Wohneinheiten entstehen. Auch weitere geplante Wohnbauentwicklungen im Ortsteil lassen mittelfristig zusätzliche Einwohnerzuwächse im fußläufigen Einzugsbereich erwarten und unterstreichen den zukünftigen Bedarf an einer leistungsfähigen wohnortnahen Versorgung.

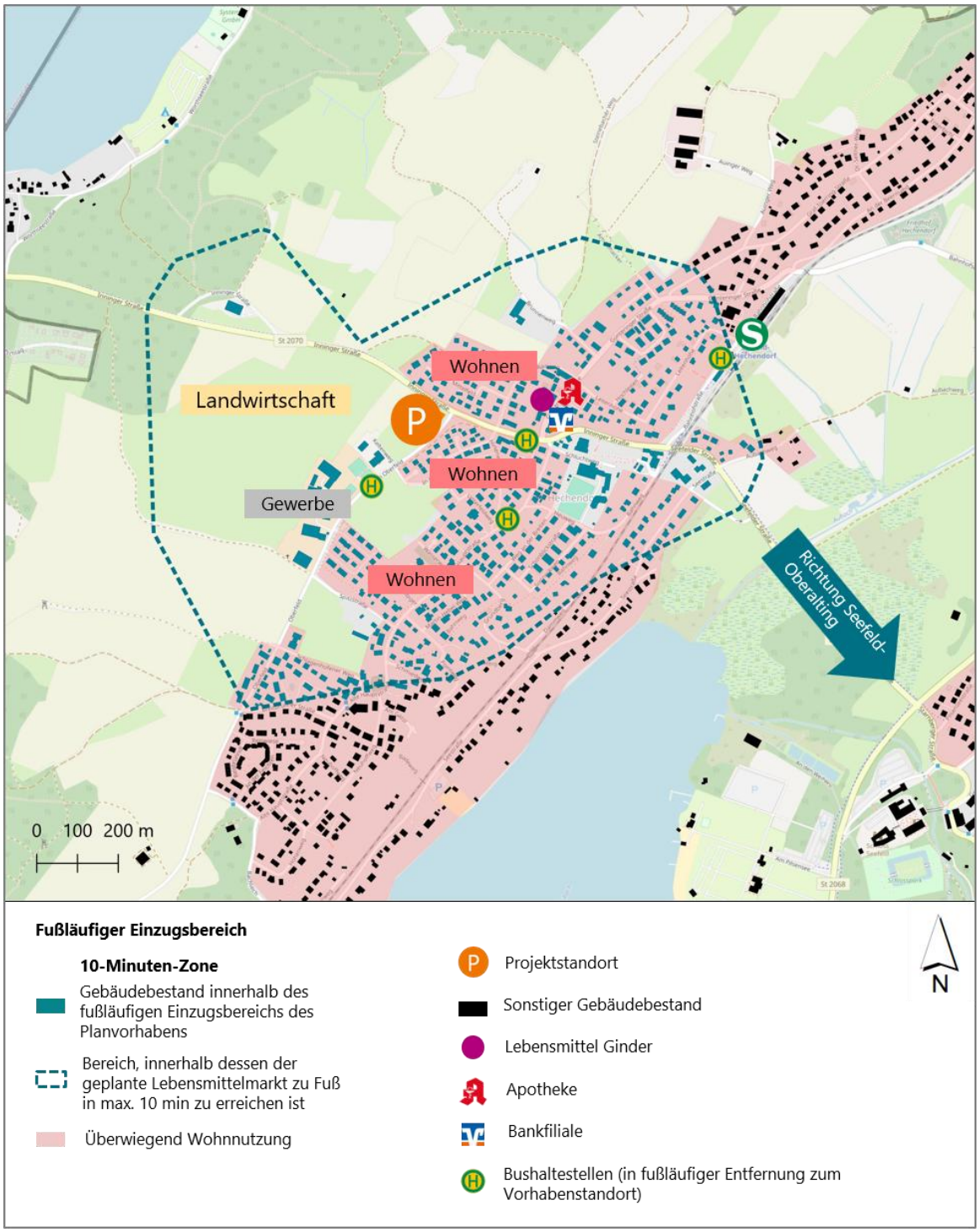
Die besondere Bedeutung des Vorhabens ergibt sich dabei auch aus der derzeitigen Versorgungssituation in Hechendorf und der Gemeinde Seefeld. Das bestehende Nahversorgungsangebot im Ortsteil stellt sich derzeit als deutlich eingeschränkt dar. Neben dem Fachgeschäft „Lebensmittel, Feinkost und Wein Ginder", das ein begrenztes Grundsortiment an Lebensmitteln sowie ergänzende nahversorgungsrelevante Waren anbietet, bestehen lediglich ein Backshop am Bahnhof Hechendorf sowie zwei kleine Spezialanbieter. Aufgrund des eingeschränkten Sortiments und der begrenzten Öffnungszeiten kann das genannte Lebensmittelgeschäft jedoch keine umfassende wohnortnahe Grundversorgung sicherstellen.

Zwar verfügt die Gemeinde Seefeld mit einem Edeka-Markt in der Ortsmitte über einen leistungsfähigen und zentral gelegenen Vollsortimenter. Bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet besteht im Lebensmittelbereich dennoch eine erkennbare Unterversorgung, die dazu führt, dass ein erheblicher Teil der Kaufkraft derzeit an umliegende Versorgungsstandorte abfließt (vgl. Kapitel 4.1.1). Dies gilt in besonderem Maße für den Drogeriewarenbereich, da innerhalb der Gemeinde kein eigenständiger Drogeriefachmarkt vorhanden ist. Lediglich der Edeka-Markt sowie nachgeordnet das bereits erwähnte Lebensmittelgeschäft Ginder halten Drogeriewaren als Randsortiment in begrenztem Umfang vor.

Gleichzeitig dient das Vorhaben der qualitativen Weiterentwicklung bestehender Versorgungsstrukturen. Der derzeit gegenüber dem Edeka-Markt in der Ortsmitte ansässige Getränkefachmarkt Fristo soll an den neuen Standort verlagert und in seiner Verkaufsfläche erweitert werden. Dadurch erhält der Betreiber die Möglichkeit, sein Angebot an die heutigen Anforderungen an einen modernen Getränkefachmarkt anzupassen und die Versorgungssituation im Getränkesegment zu verbessern. Die städtebaulichen Auswirkungen der Standortverlagerung auf die Ortsmitte sowie die sich hieraus gegebenenfalls ergebenden Handlungserfordernisse werden im weiteren Verlauf des Gutachtens gesondert behandelt.

Insgesamt leistet das Planvorhaben damit einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung sowohl für den Ortsteil Hechendorf als auch für die Gemeinde Seefeld insgesamt. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass ein relevanter Teil der derzeit in umliegende Gemeinden abfließenden Kaufkraft künftig innerhalb der Gemeinde gebunden werden kann.

Abbildung 6: Lage des Vorhabenstandortes inkl. fußläufigem Einzugsbereich und wesentlicher Nutzungen im Standortumfeld



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2026; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Grundlage der Auswirkungsanalyse bildet eine Untersuchung der aktuellen Wettbewerbssituation im projektrelevanten Untersuchungsraum. Die cima war bereits im Jahr 2024 im Rahmen einer früheren Planungsvariante gutachterlich für das Vorhaben tätig. Die damals ermittelten Umsatzleistungen der relevanten Wettbewerbsbetriebe wurden im Zuge einer erneuten Bestandserhebung im Juli 2026 überprüft und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen im Marktumfeld sowie aktueller Standortentwicklungen fortgeschrieben.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden im Gemeindegebiet Seefeld sämtliche Einzelhandelsbetriebe erfasst, die Lebensmittel (einschließlich Getränke) oder Drogeriewaren als Hauptsortiment oder in nennenswertem Umfang als Randsortiment führen. Im Umland konzentrierte sich die Erhebung auf die Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereiche sowie die strukturprägenden Wettbewerbsstandorte. Hierzu zählen insbesondere betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriemärkte. Hinsichtlich des geplanten Backshops wurden darüber hinaus insbesondere Bäckereien in den Vorkassenbereichen bzw. im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten berücksichtigt.

Für jeden erfassten Betrieb erfolgte eine gutachterliche Schätzung der derzeitigen Umsatzleistung. Grundlage bildeten betreiber- und betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten aus offiziellen und anerkannten Quellen.[4] Diese wurden unter Berücksichtigung der jeweiligen standortspezifischen Rahmenbedingungen – insbesondere der Mikrostandortqualität, der Wettbewerbsintensität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kundenfrequenz – auf den jeweiligen Betrieb angepasst.

Der Untersuchungsraum umfasst neben dem Gemeindegebiet Seefeld auch die umliegenden Kommunen (vgl. Abbildung 9). Seine Abgrenzung orientiert sich an den wesentlichen Wettbewerbsstandorten sowie deren verkehrlicher Erreichbarkeit. Besondere Bedeutung kommt hierbei den zentralen Versorgungsbereichen bzw. Ortsmitten sowie den sonstigen strukturprägenden Nahversorgungsstandorten zu.

Im Folgenden werden die wesentlichen Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum zusammenfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Konkurrenzbeziehung zum Planvorhaben bewertet.

4.1 Seefeld

Seefeld-Oberalting

Die Seefelder **Ortsmitte** befindet sich im Ortsteil Seefeld-Oberalting und erstreckt sich entlang der Hauptstraße vom Marienplatz im Nordosten bis zum Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Münchener Straße im Südwesten (vgl. Abbildung 8). Neben einer Reihe von Einzelhandelsbetrieben (u.a. Apotheke, Optik) sind hier auch Dienstleister (u.a. Friseur, Steuerkanzlei), Bankfilialen, Gastronomiebetriebe und öffentliche Einrichtungen verortet (u.a. Klinikum, Kirche). Darüber hinaus ist die Ortsmitte auch durch Wohnnutzung charakterisiert. Städtebauliche Vorschädigungen z.B. in Form von ortsbildprägenden Leerständen treten nicht in Erscheinung. Grundsätzlich sind in der Ortsmitte zwei Versorgungsschwerpunkte auszumachen, in denen sich auch das wesentliche Nahversorgungsangebot der Gemeinde befindet.

Westlich des Klinikums befindet sich an der Hauptstraße ein Edeka-Supermarkt, der vor wenigen Jahren modernisiert und erweitert wurde und sich trotz seines teilweise verwinkelten Grundrisses insgesamt

[4] Quellen: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2026, Hahn Retail Real Estate Report 2024/25

zeitgemäß und ansprechend präsentiert. Gegenüberliegend ist der zur Verlagerung an den Vorhabenstandort vorgesehene Fristo-Getränkemarkt angesiedelt.[5] Der Markt ist nach Angaben des Betreibers deutlich zu klein dimensioniert und auch die sonstigen Standortrahmenbedingungen, v.a. hinsichtlich der Parkmöglichkeiten unmittelbar am Standort, sodass eine Verlagerung mit Verkaufsflächenerweiterung an den Planstandort vorgesehen ist. Sollte dieser Umzug nicht gelingen, wird der Markt nach Aussage der Fa. Fristo dennoch nicht langfristig in Seefeld-Oberalting weitergeführt werden. Eine Schließung des Geschäftes steht entsprechend ohnehin im Raum. Schräg gegenüber von Edeka befindet sich außerdem eine Bäckerei mit Café.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung sichert der Edeka-Markt einerseits die fußläufige Nahversorgung für die Bewohner*innen im direkten Umfeld. Da es sich bei dem Markt derzeit um den einzigen Systemanbieter in Seefeld handelt, fungiert er andererseits aktuell auch als Hauptversorger für das weitere Gemeindegebiet und damit auch für die Bewohner*innen des Ortsteils Hechendorf. Dementsprechend bildet der Vollsortimenter zusammen mit den weiteren Einzelhändlern und ergänzenden Dienstleistungen einen gut frequentierten, etablierten und städtebaulich stabilen Versorgungsstandort. Aus Gutachtersicht ist davon auszugehen, dass der Edeka-Markt aktuell einen überdurchschnittlichen Umsatz erzielt und somit durch eine hohe Wettbewerbsfähigkeit gekennzeichnet ist. Wegen Angebotsüberschneidungen da es sich bei dem Edeka-Markt um den zum Planvorhaben nächstgelegenen Lebensmittelmarkt handelt, stellt dieser aus Gutachtersicht ein Hauptwettbewerber dar. Die wenige Meter entfernte Bäckerei (La Croissanterie Gabriel's) steht wegen ihrer divergenten Ausrichtung (u.a. spezialisiertes und hochwertiges Angebot an Backwaren, Cafébereich) dagegen weniger stark im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Bei den weiteren, durchweg kleinstrukturierten Anbietern (2 Bäckereien, Metzgerei, Obst- und Gemüseladen) ist von einem mäßigen Konkurrenzverhältnis zum geplanten Nahversorgungsstandort auszugehen. So liegen zwar gewisse Angebotsüberschneidungen vor, jedoch konzentriert sich die Versorgungsfunktion der kleinen Ladengeschäfte hauptsächlich auf ihr unmittelbares Umfeld.

Die Betriebe der Ortsmitte erwirtschaften im Lebensmittelbereich auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.130 m² einen jährlichen Umsatz von rd. 7,6 Mio. €. Drogeriewaren werden lediglich bei Edeka als Randsortiment auf untergeordneter Verkaufsfläche angeboten. Der hierauf entfallende Umsatz beläuft sich auf rd. 0,5 Mio. € p. a.

Abbildung 7: Nahversorgungsbetriebe in Seefeld-Oberalting (Auswahl)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

[5] Dessen Verkaufsfläche und Bestandsumsatz sind aufgrund der vorgesehenen Verlagerung in den nachfolgend dargestellten Bestandsdaten nicht enthalten.

Hechendorf

In den **sonstigen integrierten Lagen** und damit insbesondere im Ortsteil Hechendorf wird das Nahversorgungsangebot im Wesentlichen durch den Betrieb „Lebensmittel, Feinkost und Wein Ginder" an der Günteringer Straße geprägt. Auf kleiner Verkaufsfläche wird dort neben spezialisierten Waren, insbesondere Feinkost und Wein, auch ein begrenztes Grundangebot an Lebensmitteln und Drogeriewaren vorgehalten. Ergänzt wird das Angebot durch eine kleine Bäckertheke sowie einen Gastronomiebereich. Im näheren Umfeld befinden sich zudem eine Apotheke und eine Bankfiliale.

Aufgrund des begrenzten Warenangebots kann der Lebensmittelanbieter lediglich eine ausschnitthafte Nahversorgungsfunktion übernehmen; umfassendere Versorgungseinkäufe werden hier kaum getätigt. Hinzu kommen eingeschränkte Öffnungszeiten. Gleichwohl bestehen insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe sowie vorhandener Angebotsüberschneidungen Wettbewerbsbeziehungen zu den am neuen Nahversorgungsstandort vorgesehenen Betrieben. Darüber hinaus befindet sich am Bahnhof Hechendorf eine Bäckerei, die ebenfalls in begrenztem Umfang wettbewerblich tangiert wird.

In Hechendorf sind zudem zwei kleine spezialisierter Anbieter ansässig, bei denen aufgrund der besonderen Sortimentsausrichtung nur geringe Wettbewerbsüberschneidungen mit dem Planvorhaben bestehen. Gleiches gilt für zwei weitere kleinteilige Spezialanbieter in den übrigen Ortsteilen, für die keine nennenswerten Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben zu erwarten sind.

In den sonstigen integrierten Lagen der Gemeinde Seefeld werden im Lebensmittelsegment auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 430 m² jährliche Umsätze von rd. 1,7 Mio. € erwirtschaftet.

Abbildung 8: Nahversorgungsbetriebe in Hechendorf (Auswahl)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

4.1.1 Exkurs: Einordnung der Versorgungssituation innerhalb der Gemeinde Seefeld

Die Betrachtung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen zeigt, dass die Gemeinde Seefeld derzeit über eine vergleichsweise geringe Ausstattung im **Lebensmitteleinzelhandel** verfügt. Als orientierender Indikator kann hierzu die Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner*innen im regionalen Vergleich herangezogen werden (vgl. nachfolgende Tabelle). Um eine Vergleichbarkeit mit den auf Bundesebene verfügbaren statistischen Daten zu gewährleisten, werden hierbei ausschließlich die Gesamtverkaufsflächen der strukturprägenden Lebensmittelsystemanbieter berücksichtigt; kleinteilige Lebensmittel- wie auch Spezialanbieter bleiben dagegen unberücksichtigt. Der Kennwert bildet damit nicht das vollständige Lebensmittelangebot einer Kommune ab, ermöglicht jedoch eine vergleichende Einordnung der quantitativen Versorgungsausstattung.

Tabelle 1: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich im Vergleich

Gemeinde	Verkaufsfläche* in m²	Einwohner*innen	Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner*innen
Seefeld (heute)	1.160	7.672	151
Seefeld (mit neuem Standort)	2.360	7.672	308
Inning	1.200**	4.796	250
Herrsching	3.320	11.153	298
Wörthsee	1.980	5.289	374
Schondorf	1.800	3.787	475
Eching	1.200	1.631	736
Deutschland	37.600.000	83.580.000	450

* nur strukturprägende Lebensmittel-Filialanbieter ohne Spezialanbieter, inkl. Randsortimente;
Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2026; Statistisches Bundesamt, Stand, 2026; EHI Handelsdaten aktuell 2025
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026
**berücksichtigt ist der geplante Nahversorgungsstandort

Aktuell erreicht Seefeld lediglich eine Ausstattung von rd. 150 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner*innen. Durch das Vorhaben erhöht sich die Verkaufsflächenausstattung auf rd. 308 m² je 1.000 Einwohner*innen. Damit bewegt sich Seefeld künftig noch immer unter den Vergleichswerten von Wörthsee (rd. 374 m²), Schondorf (rd. 475 m²), Eching (rd. 736 m²) und dem bundesweiten Durchschnitt von rd. 450 m² je 1.000 Einwohner*innen. Die Entwicklung des Planvorhabens führt somit nicht zu einer überdurchschnittlichen Ausstattung, sondern zu einer Annäherung an das regionale Versorgungsniveau.

Die geringe quantitative Ausstattung spiegelt sich auch in der derzeitigen Kaufkraftbindung wider. Aktuell werden lediglich rd. 32 % der in Seefeld vorhandenen Lebensmittelkaufkraft durch die örtlichen Angebotsstrukturen gebunden; im Drogeriewarenbereich sind es sogar nur rd. 9 %. Wird der Ortsteil Hechendorf allein betrachtet so beläuft sich die Kaufkraftbindung im Lebensmittelbereich nur auf 18 %. Der überwiegende Teil der Kaufkraft im Nahversorgungsbereich fließt somit an Versorgungsstandorte außerhalb der Gemeinde ab. Die geringe Kaufkraftbindung stellt ein weiteres Indiz dafür dar, dass das bestehende Angebot die örtliche Nachfrage derzeit nur eingeschränkt abdecken kann, was folglich bedeutet, dass die Kommune ihrem Versorgungsauftrag als Grundzentrum derzeit nicht vollumfänglich gerecht wird.

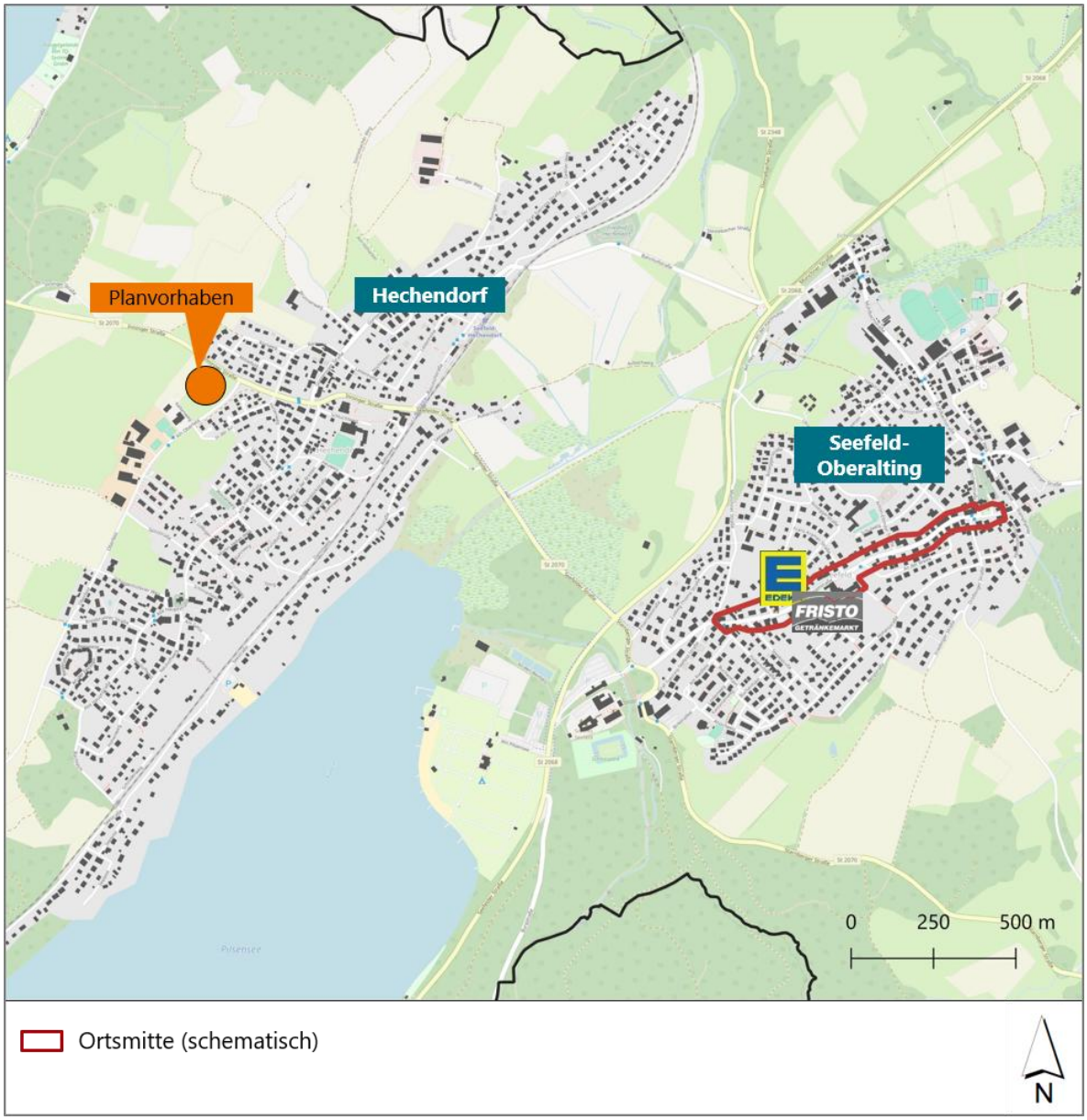
Neben der insgesamt geringen flächenseitigen Ausstattung ist insbesondere deren räumliche Verteilung innerhalb des Gemeindegebiets zu berücksichtigen. Das bestehende Lebensmittelangebot konzentriert sich bislang vor allem auf Seefeld-Oberalting bzw. die dortige Ortsmitte. Mit dem Edeka-Supermarkt befindet sich hier der einzige größere Systemanbieter der Gemeinde, ergänzt durch den Fristo-Getränkemarkt und weitere kleinteilige Lebensmittelangebote. Im ebenfalls bevölkerungsreichen Ortsteil Hechendorf fehlt dagegen bislang ein adäquates Nahversorgungsangebot. Die vorhandenen kleinteiligen Anbieter können lediglich eine ausschnitthafte Nahversorgungsfunktion übernehmen. Ein erheblicher Teil der dort vorhandenen Lebensmittelkaufkraft fließt folglich gegenwärtig in Richtung Seefeld-Oberalting und in umliegende Kommunen ab. Insbesondere der Edeka-Markt in der Seefelder Ortsmitte übernimmt derzeit Versorgungsfunktionen für Hechendorf.

Auch im **Drogeriewarensegment** ist die Versorgungssituation sowohl innerhalb der Gemeinde Seefeld als auch im näheren regionalen Umfeld vergleichsweise eingeschränkt. In Seefeld selbst ist kein eigenständiger Drogeriefachmarkt vorhanden; Drogeriewaren werden lediglich als untergeordnetes Randsortiment insbesondere im Edeka-Supermarkt vorgehalten. Gleichzeitig weist das regionale Netz an Drogeriefachmärkten eine deutlich geringere Dichte auf als das Angebot im Lebensmitteleinzelhandel. Für einen umfassenderen Drogeriewareneinkauf sind die Bewohner*innen daher vielfach auf weiter entfernt gelegene

Drogeriefachmärkte angewiesen. Sollen längere Einkaufswege vermieden werden, beschränkt sich die Versorgung im Wesentlichen auf die entsprechenden Randsortimente der Lebensmittelmärkte. Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Hechendorf würde somit ebenfalls zu einer qualitativen Verbesserung und Vervollständigung der wohnortnahen Versorgung beitragen.

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in Hechendorf nicht als Aufbau eines unangemessenen innergemeindlichen Konkurrenzstandortes zu bewerten. Vielmehr wird eine bislang bestehende räumliche Versorgungslücke innerhalb des zweitgrößten Ortsteils geschlossen und die Nahversorgungsstruktur stärker an die tatsächliche Bevölkerungsverteilung innerhalb der Gemeinde angepasst.

Abbildung 9: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Seefeld



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026
Hinweis: Der Fristo-Markt in der Seefelder Ortsmitte ist ausgegraut dargestellt, da dieser im Zuge der Nahversorgungsentwicklung an den Planstandort verlagert werden soll.

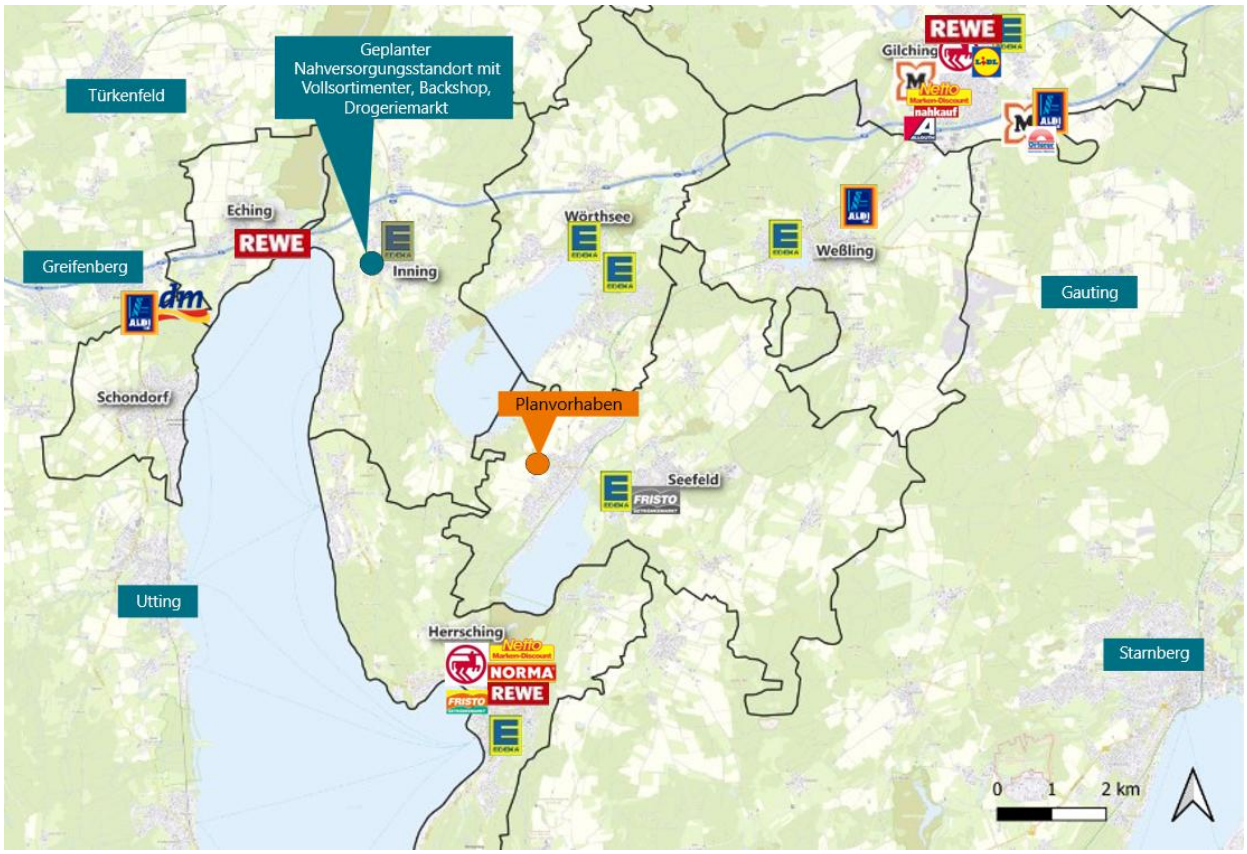
Gleichzeitig bleibt die Ortsmitte in Seefeld-Oberalting auch nach Realisierung des Planvorhabens ein bedeutender Versorgungsstandort. Mit dem modernisierten Edeka-Supermarkt und den ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten verfügt die Ortsmitte über gewachsene und stabile Versorgungsstrukturen sowie über Funktionen, die über den reinen Lebensmitteleinkauf hinausgehen. Aufgrund der Nutzungsmischung übernimmt die Ortsmitte zugleich eine wichtige Funktion als sozialer Treffpunkt sowie als Identifikationsort innerhalb der Gemeinde. Dem geplanten Nahversorgungsstandort in Hechendorf werden diese über die reine Versorgungsfunktion hinausgehenden städtebaulichen und sozialen Funktionen aufgrund seiner primären Ausrichtung auf die Nahversorgung dagegen nur in deutlich geringerem Umfang zukommen. Der geplante Nahversorgungsstandort in Hechendorf und die Ortsmitte in Seefeld-Oberalting übernehmen damit künftig stärker komplementäre Versorgungsfunktionen für ihre jeweiligen räumlichen Teilbereiche. Eine aus der Entwicklung in Hechendorf resultierende strukturelle Schwächung der Ortsmitte Seefeld-Oberaltings ist vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotsstrukturen und der Ergebnisse der Umsatzumverteilungsanalyse nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 6.3).

In der **Gesamtbetrachtung** trägt das Planvorhaben somit zu einer ausgewogeneren räumlichen Verteilung der Nahversorgungsangebote innerhalb der Gemeinde Seefeld bei. Die bislang stark auf Seefeld-Oberalting konzentrierte Versorgung wird um ein leistungsfähiges wohnortnahes Angebot für den ebenfalls bevölkerungsreichen Ortsteil Hechendorf ergänzt. Die derzeit geringe Verkaufsflächenausstattung sowie die hohen Kaufkraftabflüsse zeigen, dass die Gemeinde Seefeld ihrem Versorgungsauftrag als Grundzentrum im Bereich der Lebensmittel- und Drogeriewarenversorgung bislang nur eingeschränkt nachkommen kann. Ein erheblicher Teil der örtlichen Nachfrage wird derzeit an Standorten in den Umlandkommunen gedeckt, was teilweise mit längeren Einkaufswegen verbunden ist. Während im Umland eine vergleichsweise hohe Dichte an Supermärkten besteht, weist insbesondere das Discountsegment im näheren regionalen Umfeld Angebotsdefizite auf; zugleich fehlt in Seefeld bislang ein eigenständiger Drogeriefachmarkt. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines leistungsfähigen Nahversorgungsangebots in Hechendorf geeignet, bestehende Versorgungslücken zu schließen, Kaufkraft stärker innerhalb der Gemeinde zu binden und die grundzentrale Versorgungsfunktion Seefelds zu stärken. Angesichts der Ausgangssituation ist das Vorhaben daher als bedarfsgerechte qualitative und räumliche Weiterentwicklung der gesamtgemeindlichen Nahversorgungsstruktur Seefelds einzuordnen.

4.2 Relevante Umlandkommunen von Seefeld

Die geplanten Nahversorger in Hechendorf werden neben den oben genannten Anbietern in der Gemeinde Seefeld selbst voraussichtlich auch mit unterschiedlichen Betrieben im Umland konkurrieren. Hierbei sind insbesondere diejenigen Kommunen zu nennen, von welchen der Vorhabenstandort schnell und einfach erreicht werden kann und in welchen die wesentlichen Lebensmittelanbieter (v.a. Lebensmittelsupermärkte und -discounter, Getränkemärkte) und Drogeriemärkte ansässig sind. Bei der Betrachtung der Wettbewerbssituation im Umland wurden innerhalb der Ortsmitten bzw. zentralen Versorgungsbereiche sämtliche Betriebe mit Lebensmitteln und Drogeriewaren im Kernsortiment aufgenommen. Zudem erfolgte eine Erhebung der strukturprägenden Versorger in allen Lagen. Die wesentlichen Angebotsstrukturen im Umland von Seefeld sind in der nachfolgenden Karte (vgl. nachfolgende Abbildung) dargestellt. Nachfolgend werden die relevanten Standorte im Umland beschrieben und eine gutachterliche Bewertung der jeweiligen Wettbewerbsbeziehung zum Planvorhaben in Seefeld vorgenommen.

Abbildung 10: Übergeordnete Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Kartengrundlage: Basemap.de; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026
Hinweis: ausgegraut dargestellt sind Bestandsmärkte, die verlagert werden (Fristo Seefeld) bzw. die künftig aus dem Markt ausscheiden werden (Edeka Inning).
Im Kartenausschnitt sind nur die wettbewerbsrelevanten Standorte von Lebensmittel- und Drogeriemärkten eingetragen.

4.2.1 Herrsching a. Ammersee

Südlich des Vorhabenstandorts ist in einer Entfernung von etwa 6 km die Gemeinde Herrsching a. Ammersee gelegen. Die schnellste Anbindung an den Vorhabenstandort (ca. 9 Autominuten) erfolgt über die Seefelder Straße (St 2068). Im Untersuchungsgebiet verfügt Herrsching a. Ammersee über das mit Abstand umfassendste Nahversorgungsangebot.

Der **zentrale Versorgungsbereich** von Herrsching[6] präsentiert sich als attraktive, lebendige und gut funktionierende Ortsmitte. Der Besatz ist stark durch Einzelhandel geprägt, der mit Ausnahme von Edeka überwiegend kleinteilig strukturiert und inhabergeführt ist. Dienstleister und gastronomische Einrichtungen runden den Nutzungsmix ab. Im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel ist mit einem ansprechenden Edeka-Vollsortimenter inkl. Bäckerei ein wichtiger Magnetbetrieb und Nahversorger der Gemeinde in der Ortsmitte angesiedelt. Sowohl im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung als auch die Ladengestaltung hebt sich der Supermarkt positiv von einigen anderen Edeka-Märkten im Untersuchungsgebiet ab. Die Parkplatzsituation stellt sich am Standort hingegen als ungünstig dar, da nur eine eingeschränkte Anzahl an Kundenstellplätzen zur Verfügung steht. Eine ausgeprägte überörtliche Versorgungsfunktion ist dem Markt daher nicht beizumessen. Aufgrund der räumlichen Nähe und des gleichen Betriebstyps ist letztlich aber von einer zumindest moderaten Wettbewerbsbeziehung v.a. zum geplanten Supermarkt auszugehen. Bei

[6] Vgl. cima: Einzelhandelskonzept Gemeinde Herrsching a. Ammersee 2017

den zahlreichen weiteren Lebensmittelgeschäften in der Ortsmitte (u.a. Biomarkt, Bäckereien, Metzgereien, Spezialanbieter) ist aufgrund ihrer vom Planvorhaben abweichenden Ausrichtung und ihrer vorwiegend lokalen Versorgungsfunktion keine ausschlaggebende Wettbewerbsbeziehung auszumachen.

Die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich von Herrsching erwirtschaften im Lebensmittelsegment auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.800 m² einen gutachterlich geschätzten Jahresumsatz von rd. 12,2 Mio. €. Im Drogeriewarensegment beläuft sich der jährliche Umsatz auf rd. 0,4 Mio. € und entfällt überwiegend auf das entsprechende Randsortiment des Edeka-Marktes.

Abbildung 11: Nahversorgungsbetriebe in Herrsching a. Ammersee (Auswahl)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

Nördlich der Ortsmitte befindet sich in **Gewerbegebietslage** ein weiterer Versorgungsstandort mit Fokus auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Mit Rewe ist hier ein weiterer Vollsortimenter angesiedelt, welcher hinsichtlich seiner Verkaufsfläche und seines Marktlayouts den Anforderungen an einen zeitgemäß aufgestellten Markt aber nicht mehr vollständig gerecht wird. Weiterhin sind vor Ort auch die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Norma vertreten. Vervollständigt wird das Nahversorgungsangebot durch einen Fristo-Getränkemarkt und einen modern gestalteten Rossmann-Drogeriemarkt. Im Untersuchungsgebiet handelt es sich bei dem Versorgungsstandort um die einzige Konzentration mehrerer Anbieter unterschiedlichen Betriebstyps, dem in Verbindung mit dem ausreichenden Parkplatzangebot und der verkehrsgünstigen Lage aus Gutachtersicht eine erhöhte Anziehungskraft und dementsprechend eine überörtliche Versorgungsbedeutung beizumessen ist. Eine nennenswerte fußläufige Nahversorgungsfunktion liegt lagebedingt dagegen nicht vor. Zusammengefasst bilden die genannten Anbieter einen gut funktionierenden Standort, dem sowohl für das Herrschinger Gemeindegebiet als auch für die Umlandgemeinden eine wichtige Versorgungsfunktion zukommt. In Anbetracht des über Herrsching a. Ammersee hinausreichenden Einzugsgebiets der genannten Anbieter sowie der deutlichen Angebotsüberschneidungen ist von einer ausgeprägten Wettbewerbsbeziehung zum Planvorhaben auszugehen.

Nach gutachterlicher Schätzung erwirtschaften die genannten Anbieter in Gewerbegebietslage im Lebensmittelsegment auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.450 m² einen jährlichen Umsatz von rd. 11,9 Mio. €. Im Drogeriewarensegment beläuft sich der jährliche Umsatz auf rd. 4,3 Mio. €.

4.2.2 Inning am Ammersee

In nordwestlicher Richtung ist in einer Entfernung von rd. 6 km (d.h. rd. 7 Autominuten) die Gemeinde Inning a. Ammersee gelegen, die über die Staatsstraße 2070 mit dem Vorhabenstandort im Seefelder Ortsteil Hechendorf verkehrlich gut verbunden ist.

Die **Ortsmitte** von Inning a. Ammersee erstreckt sich vornehmlich um den Marktplatz entlang der Herrschinger Straße (St 2067). Neben Dienstleistern und gastronomischen Einrichtungen sind hier auch einige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Das Lebensmittelangebot beschränkt sich auf eine am nördlichen Rand der Ortsmitte gelegenen Hofmetzgerei, die aber nur eingeschränkt geöffnet hat. Aufgrund des sehr limitierten Sortiments in der Ortsmitte, welches zudem kaum Überschneidungen mit dem Planvorhaben aufweist, sind die Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben aus gutachterlicher Sicht als äußerst gering einzustufen.

Die in der Ortsmitte erzielten Lebensmittelumsätze belaufen sich auf rd. 0,6 Mio. € pro Jahr. Ein Drogeriewarenangebot gibt es nicht.

In den **sonstigen integrierten Lagen** ist am südlichen Ortsausgang an der Herrschinger Straße aktuell ein Edeka-Supermarkt lokalisiert. Dieser fungiert bislang als wesentlicher Versorger der Gemeinde. Der Markt entspricht bzgl. seiner Ladengestaltung nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen und ist angesichts seiner eingeschränkten Verkaufsflächenausstattung nicht in der Lage, den Nahversorgungsbedarf in Inning lückenlos abzudecken. Aus diesem Grund soll schräg gegenüber des bestehenden Edekas zwischen Herrschinger Straße und Schornstraße ein neuer, attraktiver Nahversorgungsstandort realisiert werden, um das Versorgungsangebot in der Gemeinde auszubauen.

Abbildung 12: Geplantes Nahversorgungszentrum in Inning a. Ammersee



Quelle: MAYRBAU GmbH

Aus dem Einzelhandelsbereich sind an dem Standort ein Lebensmittelvollsortimenter inkl. Backshop und ein Drogeriemarkt vorgesehen. In Anbetracht des fortgeschrittenen Planungsstadiums werden die Betriebe in der vorliegenden Auswirkungsanalyse als bestehend angesetzt und folglich auch in der Umsatzschätzung sowie der Umverteilungsrechnung berücksichtigt.[7] Der aktuell bestehende Edeka mit Backshop wird in der vorliegenden Untersuchung als aus dem Markt ausgeschieden betrachtet. Die Beziehung des neuen Nahversorgungsstandorts in Inning zum Planvorhaben in Hechendorf ist wegen Überschneidungen der Einzugsgebiete sowohl des Supermarkts mit Bäckerei als auch des Drogeriemarkts durch ein ausgeprägtes Konkurrenzverhältnis bestimmt.

Im Lebensmittelsegment erwirtschaften die Anbieter am Nahversorgungsstandort nach gutachterlicher Schätzung einen jährlichen Gesamtumsatz von rd. 7,0 Mio. €. Im Drogeriewarensegment beläuft sich der entsprechende Jahresumsatz auf rd. 4,5 Mio. €.

[7] Die cima war im Jahr 2023 mit der städtebaulichen Auswirkungsanalyse für den besagten Nahversorgungsstandort beauftragt. In dem Gutachten wurde seinerzeit aufgezeigt, dass im Zuge der Realisierung des Projekts in Inning bei dem wenige Meter entfernt gelegenen Bestandsmarkt mit erheblichen wettbewerblichen Auseinandersetzungen zu rechnen ist, die einen wirtschaftlichen Weiterbetriebe des kleinen Supermarkts fragwürdig erscheinen lassen. Insofern wird in der vorliegenden Auswirkungsanalyse im Sinne des realitätsnahen worst-case-Ansatzes ohne den bestehenden Edeka-Markt und nur mit dem neuen Nahversorgungsstandort gerechnet.

4.2.3 Wörthsee

Die Gemeinde Wörthsee ist ca. 6 km nördlich von Seefeld gelegen. Die Anbindung der beiden Gemeinden erfolgt vorrangig über die Staatsstraße 2348. Für die Bewohner*innen des Seefelder Ortsteils Hechendorf besteht darüber hinaus eine in etwa gleich schnelle Verbindung (ca. 9 Autominuten) über die in West-Ost-Richtung verlaufende Inninger Straße und die parallel zum Ostufer des Wörthsees verlaufende Schlagenhofener Straße/ Wörthseestraße.

In der **Ortsmitte** von Steinebach, die das einzige Zentrum im Gemeindegebiet Wörthsees darstellt, sind neben Arztpraxen und Dienstleistern lediglich eine Apotheke sowie ein Zeitschriften- und Schreibwarenladen angesiedelt. Lebensmittel- oder Drogeriewareneinzelhandel ist nicht vertreten. Wettbewerbsbeziehungen zum Projektvorhaben in Seefeld bestehen zur Ortsmitte von Wörthsee somit nicht.

Das wettbewerbsrelevante Nahversorgungsangebot teilt sich auf zwei Versorgungsstandorte in den **sonstigen integrierten Lagen** auf. Zum einen ist im nördlich gelegenen Ortsteil Waldbrunn mit Edeka Günl ein langjährig am Markt etablierter Vollsortimenter mit Backshop im Vorkassenbereich niedergelassen. Zum anderen ist weiter südlich im zentralen Ortsteil Steinebach an der Kuckuckstraße/ Etterschlager Straße ein weiterer Edeka-Supermarkt inkl. Backshop lokalisiert, welcher vor wenigen Jahren eröffnet wurde. Der Betrieb zeichnet sich daher durch ein modernes Marktlayout mit ansprechender Warenpräsentation und ein ausreichendes Parkplatzangebot aus.

Abbildung 13: Nahversorgungsbetriebe in Wörthsee (Auswahl)





Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

Beide Edeka-Supermärkte sind in unmittelbarer Nähe zu Wohnsiedlungen platziert und übernehmen somit eine wichtige Funktion als fußläufig erreichbare Nahversorger. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Etterschlager Straße stellen sie darüber hinaus auch für Autokund*innen attraktive Versorgungsstandorte dar. Aus Gutachtersicht sind damit beide Anbieter trotz der innerörtlichen Konkurrenzsituation als leistungsfähig einzustufen. Wettbewerbliche Auseinandersetzungen mit dem neuen Nahversorgungsstandort in Seefeld sind v.a. bei dem neuen Edeka in Steinebach zu erwarten, da dieser näher am Planvorhaben liegt. Nachgeordnet ist aber auch bei dem Edeka-Markt im Norden mit Umsatzabflüssen zu rechnen.

Nach gutachterlicher Schätzung erwirtschaften die genannten Betriebe im Lebensmittelsegment auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.740 m² einen jährlichen Gesamtumsatz von rd. 9,6 Mio. €. Im Drogeriewarensegment, das ausschließlich als Randsortiment angeboten wird, beläuft sich der jährliche Umsatz auf rd. 0,8 Mio. €.

4.2.4 Weßling

Nordöstlich von Seefeld liegt die Gemeinde Weßling. Die Staatsstraße 2068 und die nach Hechendorf abzweigende Bahnhofstraße bilden die schnellste Verbindung (knapp 7 km bzw. 9 Autominuten) zum Projektstandort.

Die **Ortsmitte** von Weßling erstreckt sich vornehmlich entlang der Hauptstraße und wird im Süden durch den Weßlinger See, im Norden durch den Verlauf der S-Bahnlinie begrenzt. Das Lebensmittelangebot besteht in dieser Zone aus einem Edeka-Supermarkt inkl. Backshop, einem Tankstellenshop und einer Bäckerei. Ferner umfasst der Funktionsmix wenige weitere Ladengeschäfte, Dienstleister (u.a. Friseur, Bank) und Gastronomiebetriebe. Wenngleich die Weßlinger Ortsmitte damit nur über einen eingeschränkten Bestand an publikumswirksamen Nutzungen verfügt, präsentiert sie sich doch als stabiler Versorgungsstandort, der keine städtebaulichen Vorschädigungen (z.B. in Form von ortsbildprägenden Leerständen) erkennen lässt. Der erwähnte Edeka-Markt entspricht im Hinblick auf seine Verkaufsflächendimensionierung und Ladengestaltung nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen und betreiberseitigen Standards. Ungeachtet dessen übernimmt der Edeka als einziger Supermarkt in Weßling aufgrund seiner zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zu Wohnsiedlungen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner*innen in der Umgebung. Bedingt durch die schwache innerörtliche Konkurrenzsituation stellt er darüber hinaus auch für das weitere Gemeindegebiet eine wichtige Versorgungsmöglichkeit dar, sodass er letztlich als etabliert und leistungsfähig klassifiziert werden kann. Infolge von Angebotsüberschneidungen und der guten verkehrlichen Verknüpfung steht der Markt inkl. Backshop mit dem Planvorhaben in Seefeld im Wettbewerb. Die übrigen, ausnahmslos kleinteiligen Lebensmittelanbieter in der Ortsmitte werden aufgrund ihrer lokalen Versorgungsfunktion und ihrer divergenten Ausrichtung dagegen kaum wettbewerblich beeinflusst.

Die Anbieter in der Ortsmitte erwirtschaften im Lebensmittelsegment auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 620 m² nach gutachterlicher Schätzung einen jährlichen Umsatz von rd. 4,8 Mio. €. Im Drogeriewarensegment beläuft sich der entsprechende Jahresumsatz auf rd. 0,3 Mio. €.

Abbildung 14: Nahversorgungsbetriebe in Weßling (Auswahl)





Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

Ein weiteres Angebot ist im Ortsteil **Oberpfaffenhofen** lokalisiert, der sich östlich des Weßlinger Sees erstreckt und im Nordosten ein Gewerbegebiet umfasst. Am westlichen Rand des Gewerbegebietes hat ein Aldi-Lebensmitteldiscounter seinen Sitz, der den einzigen strukturprägenden Anbieter außerhalb der Ortsmitte darstellt. Infolge der verkehrsgünstigen Lage am Autobahnzubringer Münchner Straße fungiert der Discounter nicht nur angebotsergänzend für die Bewohner*innen Weßlings, sondern dient auch als Versorgungsstandort für das Umland und für Pendler*innen. Das weitläufige Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounters überschneidet sich mit dem des Planvorhabens, sodass eine wettbewerbliche Beziehung zum Planvorhaben in Hechendorf besteht.

Außerhalb der Weßlinger Ortsmitte beläuft sich die Verkaufsfläche im Lebensmittelsegment auf insgesamt rd. 775 m². Nach gutachterlicher Schätzung wird hier ein jährlicher Umsatz von rd. 8,1 Mio. € erwirtschaftet. Im Drogeriewarensegment, das als Randsortiment angeboten wird, beläuft sich der Jahresumsatz auf rd. 0,7 Mio. €.

4.2.5 Eching am Ammersee

Nordwestlich des Projektstandorts befindet sich in einer Entfernung von rd. 10 km die Gemeinde Eching am Ammersee. Die Standorte sind über die St 2070 und A 96 miteinander verbunden.

Eine klassische Ortsmitte mit einem dichten Besatz an Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen ist in Eching nicht vorhanden. Die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe befinden sich in Eching ausschließlich in sonstigen Lagen in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße St 2070 und zur Autobahn. Hier sind im Standortverbund ein Rewe-Supermarkt mit separatem Getränkemarkt, eine Bäckerei sowie eine Apotheke ansässig. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandorts ist zwar zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten gegeben, aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der Lage am Siedlungsrand ist der Standort jedoch vornehmlich auf Pkw-Kundschaft ausgerichtet. Die genannten Betriebe präsentieren sich an einem insgesamt modernen Standort als gut etabliert, frequentiert und wettbewerbsfähig. Aufgrund des ansprechenden Marktauftritts und möglicher Kopplungseffekte, u.a. mit einem ansässigen Ärztehaus sowie der guten verkehrlichen Anbindung, kann für die Einzelhändler ein über das Gemeindegebiet hinausgehendes Einzugsgebiet angenommen werden. Demzufolge sind Wettbewerbsüberschneidungen zwischen den Lebensmittelanbietern in Eching am Ammersee und dem Planvorhaben in Hechendorf plausibel.

Die genannten Betriebe erwirtschaften im Lebensmittelsortiment auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.400 m² nach gutachterlicher Schätzung einen jährlichen Umsatz von ca. 7,2 Mio. €. Im Drogeriewarensegment, das bei Rewe als Randsortiment angeboten wird, beläuft sich der Jahresumsatz auf rd. 0,5 Mio. €.

Abbildung 15: Nahversorgungsbetriebe in Eching (Auswahl)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

4.2.6 Schondorf

In der Gemeinde Schondorf am Ammersee (ca. 13 Km nordwestlich) ist insbesondere der verkehrsgünstig gelegene Einzelhandelsstandort am nördlichen Ortsausgang an der Uttinger Straße als wettbewerbsrelevant für das Planvorhaben in Seefeld-Hechendorf einzustufen, welcher den **städtebaulichen Randlagen**

zuzuordnen ist. Hier befinden sich mit einem Aldi-Lebensmitteldiscounter und einem dm-Drogeriefachmarkt zwei leistungsfähige Systemanbieter.

Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie des eingeschränkten Angebots an Lebensmitteldiscountern und Drogeriefachmärkten in der Region reicht das Einzugsgebiet des Standortes über die Gemeinde Schondorf hinaus. Zusätzliche Standortattraktivität ergibt sich aus der räumlichen Bündelung von Aldi und dm, die Kopplungseinkäufe ermöglicht und die überörtliche Ausstrahlung des Standortes unterstützt. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der Standort auch Kaufkraft aus dem weiteren Umfeld bindet und damit trotz der Entfernung zum Vorhabenstandort als relevanter Wettbewerbsstandort einzustufen ist.

Für den Standortbereich wird im Lebensmittelbereich ein Bestandsumsatz von rd. 10,1 Mio. € p. a. angesetzt. Im Drogeriewarenbereich beläuft sich der relevante Bestandsumsatz auf rd. 4,9 Mio. € pro Jahr.

4.2.7 Gilching

Die Stadt Gilching liegt rd. 16 km nordöstlich des Planvorhabenstandortes. Aufgrund der Entfernung und der differenzierten Einzelhandelsstrukturen bestehen je nach Standortlage unterschiedlich ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen zum geplanten Nahversorgungsstandort in Seefeld-Hechendorf.

Die **Ortsmitte** verfügt mit Edeka, Rossmann und Norma sowie ergänzenden kleinteiligen Anbietern über ein breites Nahversorgungsangebot. Insgesamt entfallen hier rd. 1.670 m² Verkaufsfläche auf den Lebensmittelbereich, auf denen ein Umsatz von rd. 10,2 Mio. € p. a. erzielt wird. Im Drogeriewarenbereich sind rd. 660 m² Verkaufsfläche und ein Umsatz von rd. 4,2 Mio. € p. a. vorhanden. Aufgrund der großen Entfernung zum Planvorhaben in Verbindung mit der stärker auf das Stadtgebiet Gilching ausgerichteten Versorgungsfunktion der Ortsmitte bestehen insgesamt nur begrenzte Wettbewerbsüberschneidungen mit dem geplanten Nahversorgungsstandort in Hechendorf. Die Wettbewerbsbeziehungen fallen entsprechend schwächer aus als bei anderen Standortlagen innerhalb Gilchings.

Außerhalb der Ortsmitte besteht in den **sonstigen integrierten Lagen** Gilchings ebenfalls ein umfangreiches Nahversorgungsangebot. Zu den wesentlichen Anbietern zählen u. a. Rewe, Lidl, Netto, Müller sowie ein Getränkemarkt. Insgesamt sind dem Lebensmittelbereich rd. 3.600 m² Verkaufsfläche mit einem Umsatz von rd. 23,1 Mio. € p. a. zuzuordnen. Auf den Drogeriewarenbereich entfallen rd. 960 m² Verkaufsfläche und ein Umsatz von rd. 4,9 Mio. € p. a. Die Wettbewerbsauseinandersetzungen sind wegen erkennbarer Angebotsüberschneidungen (u.a. sowohl Vollsortimenter als auch Discounter) als relevant einzustufen.

Noch ausgeprägtere Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben bestehen innerhalb Gilchings mit dem Gewerbepark Gilching-Süd an der Dornierstraße in **städtebaulicher Randlage**. Mit Müller, Aldi und Orterer sind hier mehrere für das Planvorhaben relevante Wettbewerber ansässig. Der Standort profitiert insbesondere von seiner verkehrsgünstigen Lage unweit der A 96, wodurch er eine über das unmittelbare Umfeld hinausreichende räumliche Ausstrahlung entfaltet. Die Attraktivität wird durch den Standortverbund der verschiedenen Einzelhandelsbetriebe und die damit verbundenen Möglichkeiten für Kopplungseinkäufe zusätzlich gestärkt.

Insgesamt umfasst der Standort rd. 1.580 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich sowie rd. 900 m² im Drogeriewarenbereich. Die entsprechenden Bestandsumsätze belaufen sich auf rd. 10,2 Mio. € p. a. im Lebensmittelbereich und rd. 5,0 Mio. € p. a. im Drogeriewarenbereich.

Abbildung 16: Nahversorgungsbetriebe in Schondorf und Gilching (Auswahl)




Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026

4.2.8 Standorte im weiteren Umland

Standorte im weiteren Umland (v.a. andere betriebstypengleiche Betriebe) nehmen aufgrund der großen Distanz bzw. besser erreichbarer Wettbewerbsstandorte nur äußerst geringe Wettbewerbsfunktionen ein. Dies betrifft z.B. Nahversorger in Andechs oder Starnberg und Gauting. Kundschaft, die aus dem weiteren Umland oder überregional das Planvorhaben aufsucht, wird in Form von Streukundeneffekten berücksichtigt.

5 Einzugsgebiet und Nachfragesituation

Zur Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des geplanten Nahversorgungsstandorts in Hechendorf bestehend aus einem Lebensmittelmarkt (Variante 1 Vollsortimenter, Variante 2 Lebensmitteldiscounter) mit Backshop, einem Getränkemarkt und einem Drogeriemarkt werden die wesentlichen Daten zur projektspezifischen Nachfragesituation dargestellt.

5.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Der Sortimentsschwerpunkt des geplanten Vorhabens liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente des kurzfristigen Bedarfs und damit auf der Sicherstellung der Grundversorgung. Nahversorgungsbetriebe weisen aufgrund ihres Versorgungsschwerpunkts grundsätzlich eine deutlich geringere räumliche Absatzreichweite auf als Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs (z. B. Bekleidung, Elektrofachmärkte oder Möbelhäuser) sowie als großflächige Verbrauchermärkte oder SB-Warenhäuser mit einem umfangreichen Nonfood-Angebot.

Die Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebiets des geplanten Nahversorgungsstandorts (vgl. nachfolgende Abbildung) orientiert sich insbesondere an den siedlungsstrukturellen und versorgungsbezogenen Rahmenbedingungen sowie den standörtlichen Gegebenheiten. Wesentliche Einflussfaktoren sind hierbei:

- die derzeit eingeschränkte Nahversorgungssituation im Ortsteil Hechendorf sowie in mehreren benachbarten Ortsteilen,
- die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts aus dem gesamten Seefelder Gemeindegebiet sowie aus dem nahen Umland,
- die bestehende Wettbewerbssituation innerhalb Seefelds und im näheren Umland, insbesondere das vorhandene Netz betriebstypengleicher Lebensmittel- und Drogerieanbieter (vgl. Kapitel 4),
- die ausgeprägte Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie
- die hohe Attraktivität des geplanten Kombinationsstandorts aus Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und Drogeriefachmarkt, der Versorgungseinkäufe im Sinne eines „One-Stop-Shoppings“ an einem Standort ermöglicht.

Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zwei unterschiedliche Betriebstypen für den geplanten Lebensmittelmarkt betrachtet werden, sind hinsichtlich der räumlichen Marktdurchdringung Unterschiede zwischen den beiden Planungsvarianten zu berücksichtigen**. Variante 1 mit einem Lebensmittelvollsortimenter** weist aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Vollsortimentsbereich im näheren und weiteren Umland eine geringere räumliche Marktdurchdringung auf. Bei **Variante 2 mit einem Lebensmitteldiscounter** ist demgegenüber von einer größeren räumlichen Ausstrahlung auszugehen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Discountsegment im Untersuchungsraum weniger dicht besetzt ist und der geplante Discounter damit auch für weiter entfernt gelegene Siedlungsbereiche eine Versorgungsfunktion entfalten kann.

Das Kerneinzugsgebiet beider Planungsvarianten umfasst zunächst den Ortsteil Hechendorf der Gemeinde Seefeld (Zone 1a) mit rd. 3.365 Einwohnerinnen sowie den unmittelbar benachbarten Ortsteil Schlagenhofen der Gemeinde Inning am Ammersee (Zone 1b) mit rd. 147 Einwohner*innen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort und der aktuell eingeschränkten Versorgungssituation sind aus diesen Bereichen die intensivsten Einkaufsbeziehungen zu erwarten.

Die Zone 2 umfasst das restliche Siedlungsgebiet der Gemeinde Seefeld mit rd. 4.307 Einwohner*innen. Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Planstandortes und der vorgesehenen Angebotskombination sind auch aus dem übrigen Gemeindegebiet regelmäßige Einkaufsbeziehungen zu erwarten. Gleichzeitig ist hier insbesondere die bestehende Wettbewerbsposition des Edeka-Supermarktes in Seefeld-Oberalting zu berücksichtigen, welche die erzielbare Marktabschöpfung des Planvorhabens begrenzt.

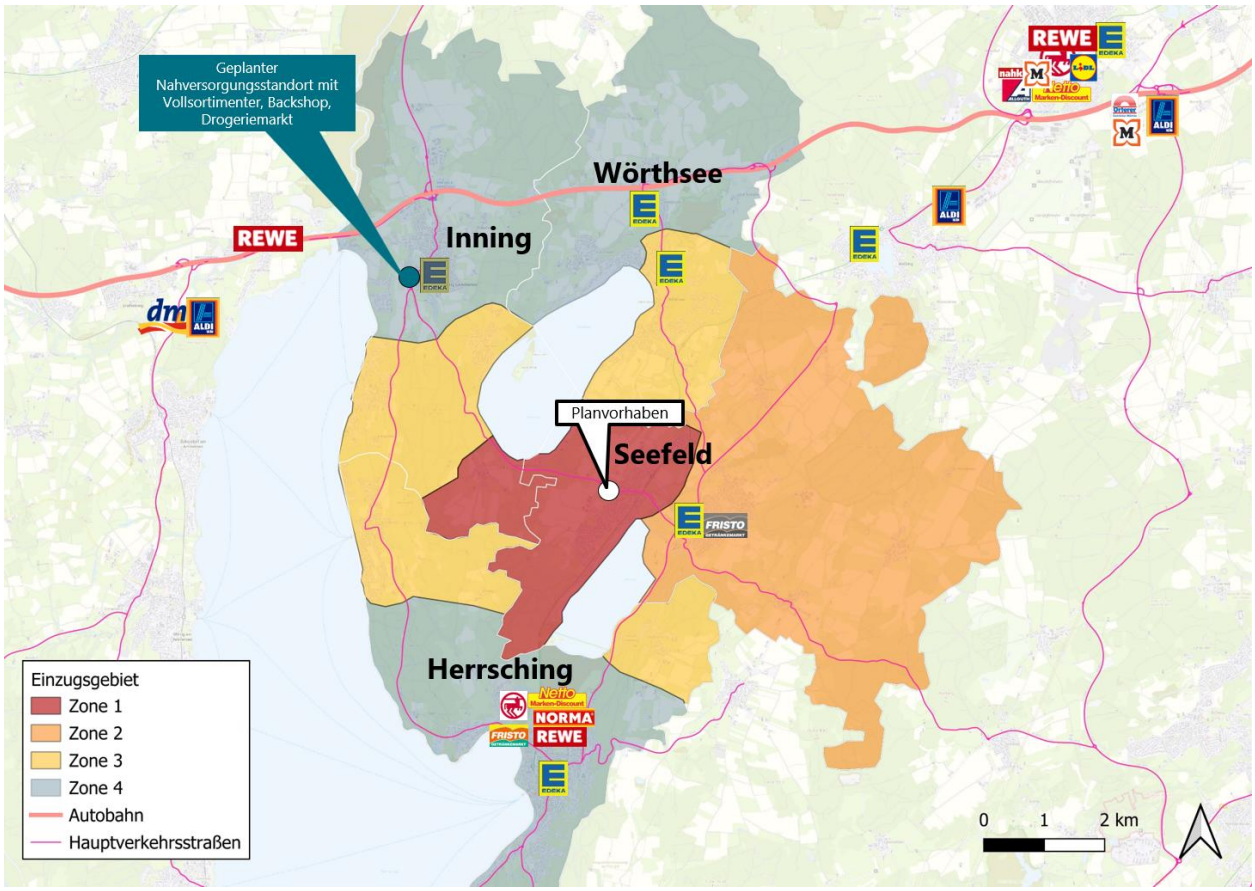
Die Zone 3 umfasst die verkehrlich gut an den Vorhabenstandort angebundenen Ortsteile Bachern und Buch der Gemeinde Inning am Ammersee, Breitbrunn und Widdersberg der Gemeinde Herrsching am Ammersee sowie Steinebach der Gemeinde Wörthsee. In diesen Siedlungsbereichen leben insgesamt rd. 6.418 Einwohner*innen. Mit zunehmender Entfernung zum Planstandort und aufgrund der bestehenden Wettbewerbsangebote ist hier bereits von deutlich geringeren Marktanteilen als in den siedlungsnahen Zonen 1 und 2 auszugehen.

Für Variante 1 mit Lebensmittelvollsortimenter bildet die Zone 3 die äußere Grenze des regelmäßig erschließbaren Einzugsgebiets. Das Einzugsgebiet dieser Variante umfasst damit insgesamt rd. **14.237 Einwohner*innen**. Eine darüber hinausgehende regelmäßige Marktdurchdringung ist insbesondere angesichts des vergleichsweise dichten und leistungsfähigen Wettbewerbsnetzes im Vollsortimentsbereich nicht zu erwarten.

Bei Variante 2 mit Lebensmitteldiscounter ist dagegen von einer größeren räumlichen Ausstrahlung auszugehen. Das Einzugsgebiet wird daher um die Zone 4 erweitert, die die restlichen Siedlungsgebiete der Gemeinden Inning, Herrsching und Wörthsee mit insgesamt rd. 14.673 Einwohnerinnen umfasst. Aufgrund der größeren Entfernung und vorhandener Wettbewerbsangebote ist in dieser Zone zwar lediglich von einer vergleichsweise geringen Marktdurchdringung auszugehen. Aufgrund des im regionalen Vergleich weniger dicht ausgeprägten Discountangebots sind jedoch auch aus diesen Bereichen noch regelmäßige Einkaufsbeziehungen zum geplanten Discounter plausibel. Das Einzugsgebiet der Variante 2 umfasst damit insgesamt rd. **28.910 Einwohner*innen**.

Darüber hinaus werden beide Planungsvarianten in begrenztem Umfang Kaufkraft von außerhalb des jeweils abgegrenzten Einzugsgebiets binden. Hierzu zählen insbesondere Tourist*innen, Berufspendelnde, Gewerbetreibende und Handwerksbetriebe sowie Zufallskundschaft. Darüber hinaus sind vereinzelt Einkaufsbeziehungen aus weiteren Umlandkommunen zu erwarten. Diese außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets generierten Umsätze werden im Rahmen der Umsatzprognose über einen angemessenen Streukundenanteil berücksichtigt.

Abbildung 17: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Kartengrundlage: Basemap.de; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2026

5.2 Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Für die Beurteilung der Nachfragesituation des Planvorhabens ist neben der Abgrenzung des projektspezifischen Einzugsgebiets auch die Ermittlung des dort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials erforderlich. Grundlage hierfür bilden die durchschnittlichen sortimentsspezifischen Konsumausgaben je Einwohner*in in Deutschland.

Nach Berechnungen der cima belaufen sich diese im Lebensmittelbereich auf rund **2.827 €** pro Person und Jahr sowie im Bereich der Drogeriewaren auf rund **569 €** pro Person und Jahr.[8]

Zur Ermittlung des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials werden diese bundesweiten Pro-Kopf-Ausgaben unter Berücksichtigung des örtlichen Kaufkraftniveaus an die regionalen Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet angepasst. In Verbindung mit den ermittelten Einwohnerzahlen ergibt sich hieraus das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial, das die den Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet theoretisch zur Verfügung stehende Kaufkraft beschreibt.

Für die **Variante 1 mit Lebensmittelvollsortimenter** umfasst das Einzugsgebiet die Zonen 1a bis 3 mit insgesamt rd. 14.237 Einwohner*innen. Innerhalb dieses Einzugsgebiets steht im Lebensmittelbereich ein Kaufkraftpotenzial von rd. 53,1 Mio. € p. a. zur Verfügung. Das Kaufkraftpotenzial im Bereich der Drogeriewaren beläuft sich auf rd. 10,7 Mio. € p. a.

[8] cima-Verbrauchsausgaben 2025. CIMA Beratung + Management GmbH 2026

Für die **Variante 2 mit Lebensmitteldiscounter** wird aufgrund der größeren räumlichen Marktdurchdringung zusätzlich die Zone 4 mit den restlichen Siedlungsgebieten der Gemeinden Inning, Herrsching und Wörthsee berücksichtigt. Damit erhöht sich die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 28.910 Einwohner*innen. Das innerhalb dieses erweiterten Einzugsgebiets vorhandene Kaufkraftpotenzial beläuft sich auf rd. 107,6 Mio. € p. a. im Lebensmittelbereich und rd. 21,7 Mio. € p. a. im Drogeriewarenbereich.

Die gegenüber Variante 1 deutlich höheren Kaufkraftpotenziale der Variante 2 sind dabei ausschließlich auf die räumliche Erweiterung des Einzugsgebiets zurückzuführen und nicht mit einer entsprechend hohen Abschöpfung dieser Kaufkraft durch das Planvorhaben gleichzusetzen. Insbesondere in der äußeren Zone 4 ist aufgrund der größeren Entfernung zum Vorhabenstandort und der bestehenden Wettbewerbsangebote lediglich von einer vergleichsweise geringen Marktdurchdringung auszugehen.

Tabelle 2: Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Zone	Gebiet	Bevölkerung	Kaufkraft Lebensmittel (Mio. € p.a.)	Kaufkraft Drogeriewaren (Mio. € p.a.)
Zone 1a	Hechendorf (Seefeld)	ca. 3.365	ca. 12,5	ca. 2,5
Zone 1b	Schlagenhofen (Inning)	ca. 147	ca. 0,6	ca. 0,1
Zone 2	Restliches Siedlungsgebiet Seefeld	ca. 4.307	ca. 16,0	ca. 3,2
Zone 3	Bachern, Buch, Breitbrunn, Widdersberg, Steinebach	ca. 6.418	ca. 24,0	ca. 4,8
Zone 4	Restliche Siedlungsgebiete der Gemeinden Inning, Herrsching und Wörthsee	ca. 14.673	ca. 54,5	ca. 11,0
Gesamt		**ca. 28.910**	**ca. 107,6**	**ca. 21,7**

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2026, basierend auf Bayerisches Landesamt für Statistik, Zensus 2022, MB Research

6 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens

6.1 Vorbemerkungen

Bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem realitätsnahen worst-case-Ansatz aus. Dieser legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbssituation im Umfeld, Standortlage etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht am Vorhabenstandort durch die geplanten Nahversorgungsbetriebe erzielt werden kann. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen in Seefeld sowie im Umland zu simulieren. Der Fokus dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sowie der zentralen Versorgungsbereiche und Ortsmitten.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Standortgemeinde oder anderer Orte im Untersuchungsgebiet sind in der Regel dann anzunehmen, wenn infolge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist.[9] Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sogenannte „städtebauliche Effekte" nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt/ Ortsmitte, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).

Die cima, wie auch viele andere Expert*innen, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. Die Umverteilungen müssen in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung weiterer relevanter Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches, Leistungsfähigkeit der Betriebe, Betroffenheit von Leitbetrieben, etc.) standortgerecht eingeordnet und bewertet werden.[10] Daraus kann sich ergeben, dass Umsatzverlagerungen bereits bei weniger als 10 %, aber ggf. auch erst bei mehr als 10 % städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen können.[11]

Die cima sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und zentralen Versorgungsbereiche bzw. Stadt-/ Ortsmitten untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt und ob das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren, oder auch sonstiger Versorgungsstandorte, beeinträchtigen kann.

---

9 Siehe hierzu u.a. auch: VGH Mannheim, U. v. 07.11.2017 – 5 S 1003/16 –, juris Rn. 62; BayVGH, U. v. 13.12.2011 – 2 B 07.377 –, juris Rn. 42; OVG Koblenz, U. v. 25.04.2001 – 8 A 11441/00 –, juris Rn. 107; OVG Münster, U. v. 06.06.2005 – 10 D 155/04.NE –, juris Rn. 197; in diese Richtung auch: BVerwG, B. v. 22.12.2009 – 4 B 25/09 -, juris Rn. 7.

10 Vgl. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07 –, juris Rn. 24.

11 Vgl. VGH Mannheim, U.v. 20.12.2011 – 8 S 1438/09 –, juris Rn. 60; OVG Münster, U. v. 01.02.2010 – 7 A 1635/07 –, juris Rn. 100 f.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines realitätsnahen worst-case-Ansatzes dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing etc.) im Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer Betriebsaufgabe, -verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik etc.).

6.2 Annahmen zur quantitativen Wirkungsanalyse

Es ist davon auszugehen, dass als Folge der Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarkts (Vollsortimenter oder Discounter) mit Backshop, eines Getränkemarkts und eines Drogeriefachmarkts Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes ausgelöst werden. Diese sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu ermitteln und zu bewerten. Für die Wirkungsanalyse von Ansiedlungsvorhaben ist in einem realitätsnahen „worst-case"-Szenario mit dem maximal möglichen Umsatz zu rechnen. So sind im Rahmen des Gutachtens Überprüfungen hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die weitere wohnortnahe Versorgung im Untersuchungsraum anzustellen (Fokus: Ortsmitten bzw. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstrukturen).

In Kapitel 5 wurde das Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungsstandorts abgegrenzt und das darin vorhandene Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung im Lebensmittel- wie auch Drogeriewarensegment berechnet. Auf dieser Grundlage werden die Umsätze der geplanten Nahversorgungsbetriebe nachfolgend mittels **Marktanteilkonzept** abgeleitet.

6.2.1 Lebensmittelanbieter

Lebensmittelmarkt

Im bislang unterversorgten Ortsteil Hechendorf wird dem geplanten Lebensmittelmarkt mit Backshop künftig eine zentrale Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung zukommen. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot am Vorhabenstandort durch einen Getränkemarkt und einen Drogeriefachmarkt, sodass der Gesamtstandort zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation im Ortsteil beitragen wird. Das Leitlinienkonzept Seefeld 2035 betrachtet Seefeld-Oberalting und Hechendorf als gleichrangige Gemeindeteile mit jeweils eigenständiger Infrastrukturausstattung. Gleichzeitig liegt die Bevölkerungszahl Hechendorfs nur unwesentlich unter jener von Seefeld-Oberalting. Beide Aspekte unterstreichen die künftige Versorgungsbedeutung des Planvorhabens für den Ortsteil.

Für einen Großteil der Bewohner*innen Hechendorfs wird sich der Vorhabenstandort in fußläufiger Entfernung befinden und damit auch ohne Pkw gut erreichbar sein. Darüber hinaus wird das Planvorhaben eine wesentliche Versorgungsfunktion für den am südöstlichen Rand von Inning am Ammersee gelegenen kleinen Ortsteil Schlagenhofen übernehmen. Von dort ist der Standort sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Fahrrad bzw. Lastenrad über den separierten Radweg entlang der Inninger Straße schnell und gut erreichbar. Hechendorf und Schlagenhofen bilden daher bei beiden untersuchten Varianten das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens.

Darüber hinaus besteht insbesondere aus Seefeld-Oberalting sowie nachgeordnet aus den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Seefeld eine gute Erreichbarkeit. Hierbei kommt der verkehrsgünstigen Lage des Planareals an der Inninger Straße (St 2070) als wesentlicher Verkehrsverbindung innerhalb des Gemeindegebiets eine besondere Bedeutung zu. Auch aus den in Kapitel 5.1 aufgeführten Ortsteilen der Nachbarkommunen (Zone 3) sind Einkaufsbeziehungen zum Planvorhaben zu erwarten. Die Intensität der

Kaufkraftbindung wird jedoch wesentlich durch den vorgesehenen Betriebstyp des Lebensmittelmarktes und die jeweils vorhandenen Wettbewerbsstrukturen bestimmt.

Entsprechend werden für die beiden untersuchten Varianten unterschiedliche Marktanteile und räumliche Marktdurchdringungen angesetzt. Während bei Variante 1 mit einem Supermarkt insbesondere das vergleichsweise dichte Netz bestehender Lebensmittelvollsortimenter die räumliche Ausstrahlung begrenzt, kann für Variante 2 mit einem Lebensmitteldiscounter eine deutlich höhere Marktdurchdringung angenommen werden. Das Discountangebot ist im Untersuchungsraum weniger dicht ausgeprägt, sodass ein moderner Discounter am Planstandort auch aus weiter entfernt gelegenen Teilräumen in stärkerem Umfang Kaufkraft binden kann. Für Variante 2 wird daher zusätzlich die Zone 4 mit den restlichen Siedlungsgebieten der Gemeinden Inning, Herrsching und Wörthsee in das Einzugsgebiet einbezogen.

Variante 1 – Supermarkt

Für den geplanten Supermarkt ist insbesondere das bestehende Netz an Lebensmittelvollsortimentern von Bedeutung. Die entsprechenden Anbieter in den Umlandkommunen entsprechen teilweise zwar nicht mehr den aktuellen Standards hinsichtlich Verkaufsflächenausstattung und Marktlayout (z. B. Edeka in Weßling, Rewe in Herrsching a. Ammersee), fungieren vor Ort jedoch als wichtige und etablierte Versorger und binden entsprechende Kaufkraftanteile. Hinzu kommt, dass in Wörthsee vor wenigen Jahren ein modern aufgestellter Edeka-Supermarkt eröffnet wurde und in Inning a. Ammersee in naher Zukunft ein neuer Nahversorgungsstandort mit einem Vollsortimenter realisiert werden soll (vgl. Kapitel 4.2.2). Die vergleichsweise hohe Wettbewerbsdichte im Vollsortimentssegment begrenzt die räumliche Marktdurchdringung des geplanten Supermarktes.

Innerhalb des Gemeindegebiets von Seefeld ist insbesondere die starke Wettbewerbsposition des Edeka-Supermarktes in Seefeld-Oberalting zu berücksichtigen. Dieser wird auch künftig als wesentlicher Lebensmittelversorger für den Hauptort und die umliegenden kleineren Ortsteile fungieren. Für die Bevölkerung von Seefeld-Oberalting sowie der Ortsteile Drößling, Unering und Meiling ist der bestehende Edeka-Markt zudem vielfach schneller erreichbar als der Planstandort. Entsprechend ist für den geplanten Supermarkt in diesem Teil des Gemeindegebiets eine deutlich geringere Kaufkraftbindung anzusetzen als im unmittelbar angrenzenden Hechendorf.

Nach gutachterlicher Einschätzung erreicht der geplante Supermarkt in Hechendorf (Zone 1a) und Schlagenhofen (Zone 1b) jeweils einen Marktanteil von rd. 20 %. Hieraus resultiert ein Lebensmittelumsatz von zusammen rd. 2,6 Mio. € p. a. Im restlichen Gemeindegebiet Seefelds (Zone 2) wird angesichts der bestehenden Wettbewerbsstrukturen ein Marktanteil von rd. 5–10 % angesetzt, woraus sich ein Umsatz von rd. 1,1 Mio. € p. a. ergibt. In Zone 3 nimmt die Kaufkraftbindung aufgrund der zunehmenden Entfernung und der dort vorhandenen Wettbewerbsangebote auf unter 5 % ab; hieraus resultieren weitere rd. 0,7 Mio. € jährlich. Zuzüglich sind Streuumsätze von rd. 0,6 Mio. € p. a. zu erwarten, die insbesondere aus touristischen Verflechtungen, Pendler*innen sowie sonstiger Zufallskundschaft resultieren. **Insgesamt ergibt sich für den Supermarkt damit ein Umsatz im Lebensmittelhauptsortiment von rd. 5,0 Mio. € p. a.**

Der Umsatzanteil im Lebensmittelbereich liegt bei Lebensmittelsupermärkten i.d.R. bei rd. 85 %. Ein Anteil von ca. 7 - 8 % des Umsatzes entfällt auf Drogeriewaren und weitere ca. 7 - 8 % auf typische Randsortimente und Aktionswaren wie u.a. Zooartikel, Zeitschriften sowie Bekleidung, Elektronik, Haushaltswaren. Somit erzielt der Lebensmittelsupermarkt im Drogeriewarenbereich künftig einen Umsatz i.H.v. rd. 0,4 – 0,5 Mio. € p.a. und mit den sonstigen Randsortimenten weitere rd. 0,4 – 0,5 Mio. € jährlich. **Somit kann bei dem geplanten Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² von einem Gesamtumsatz von ca. 5,9 Mio. € jährlich ausgegangen werden. Der Gesamtumsatz entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 4.900 €/m².**

Gemäß den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2026 des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie bewegen sich die Flächenleistungen für Lebensmittelsupermärkte

(bis 2.500 m² Verkaufsfläche) in einer Spanne zwischen 4.400 und 5.500 €/m². Die für den geplanten Supermarkt ermittelte Flächenproduktivität liegt damit innerhalb der branchenüblichen Spanne und ist als plausibel einzustufen.

Variante 2 – Lebensmitteldiscounter

Für die Variante mit einem Lebensmitteldiscounter ist gegenüber dem Supermarkt von einer stärkeren räumlichen Marktdurchdringung auszugehen. Maßgeblich hierfür ist insbesondere das im Untersuchungsraum vergleichsweise weniger dicht ausgeprägte Discountangebot. Während im Vollsortimentsbereich zahlreiche leistungsfähige Wettbewerber vorhanden sind, bestehen für einen modernen Lebensmitteldiscounter größere Möglichkeiten, Kaufkraft auch aus weiter entfernt gelegenen Teilräumen zu binden. Das Einzugsgebiet wird bei dieser Variante daher über die Zonen 1 bis 3 hinaus um die Zone 4 mit den restlichen Siedlungsgebieten der Gemeinden Inning, Herrsching und Wörthsee erweitert.

Im Kerneinzugsgebiet wird für den Discounter eine nochmals höhere Kaufkraftbindung als für den Supermarkt angesetzt. Für Hechendorf (Zone 1a) und Schlagenhofen (Zone 1b) wird jeweils ein Marktanteil von rd. 25 % angenommen. Daraus resultiert ein Lebensmittelumsatz von zusammen rd. 3,2 Mio. € p. a. Im restlichen Gemeindegebiet Seefelds (Zone 2) wird ein Marktanteil von rd. 15 % bzw. ein Umsatz von rd. 2,4 Mio. € p. a. angesetzt.

Auch in Zone 3 kann der Discounter aufgrund der geringeren Wettbewerbsdichte im Discountsegment eine stärkere Marktdurchdringung erzielen. Bei einem Marktanteil von rd. 5–10 % ergibt sich hier ein Umsatz von rd. 1,8 Mio. € p. a. In der weiter entfernten Zone 4 reduziert sich die Kaufkraftbindung auf unter 5 %. Aufgrund des mit rd. 54,5 Mio. € p. a. hohen Lebensmittelkaufkraftpotenzials dieser Zone resultiert hieraus dennoch ein Umsatz von rd. 1,9 Mio. € p. a. Hinzu kommen Streuumsätze von rd. 0,8 Mio. € p. a. **Insgesamt ergibt sich für den geplanten Discounter damit ein Umsatz im Lebensmittelhauptsortiment von rd. 10,1 Mio. € p. a.**

Der Umsatzanteil der Randsortimente liegt mit rd. 20 % bei Lebensmitteldiscountern typischerweise etwas höher als bei Vollsortimentern. Von den insgesamt 2,5 Mio. € p.a. Umsatz durch Randsortimente des geplanten Discounters entfallen ca. 0,8 Mio. € p.a. auf den Drogeriewarenbereich. **Somit ergibt sich für den Discounter ein Gesamtumsatz von 12,6 Mio. € pro Jahr, was bei der avisierten Verkaufsfläche von 1.200 m² einer Flächenproduktivität von rd. 10.500 €/m² entspricht.**

Die Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2026 für Bayern weisen für Lebensmitteldiscounter eine Flächenleistungsspanne von rd. 4.800 bis 7.900 €/m² aus. Die für das Planvorhaben angesetzte Flächenproduktivität von rd. 10.500 €/m² liegt damit oberhalb dieser allgemeinen Orientierungswerte. Bei der Einordnung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Flächenproduktivitäten im Discountsegment erhebliche betreiberspezifische Unterschiede aufweisen. So weist der Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025 beispielsweise für Lidl eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 10.100 €/m² aus. Darüber hinaus begünstigen die geringe Wettbewerbsdichte bzw. bestehende Unterversorgung im Discountsegment im Untersuchungsraum eine überdurchschnittliche Umsatzleistung. Vor diesem Hintergrund erscheint für einen leistungsstarken Discounter am Planstandort eine über dem allgemeinen Durchschnitt liegende Flächenproduktivität plausibel. Der gewählte Ansatz von rd. 10.500 €/m² bildet damit sowohl die betreiberspezifisch erreichbare Leistungsfähigkeit als auch die günstigen marktseitigen Rahmenbedingungen ab.

In der Gegenüberstellung der beiden Varianten wird damit deutlich, dass der geplante Discounter aufgrund seiner höheren Leistungsfähigkeit und der geringeren Wettbewerbsdichte im Discountsegment eine stärkere räumliche Marktdurchdringung und Umsatzleistung aufweist als der geplante Supermarkt. Während sich die Umsatzherkunft des Supermarktes im Wesentlichen auf die Zonen 1 bis 3 konzentriert, erschließt der Discounter zusätzlich Kaufkraft aus der Zone 4. Die unterschiedlichen Umsatzschätzungen bilden damit die jeweiligen Wettbewerbsbedingungen und betriebstypenspezifischen Marktleistungen ab.

Tabelle 3: Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarkts mittels Marktanteilkonzept

			Variante 1 Supermarkt		Variante 2 Discounter	
Zone	**Gebiet**	**Kaufkraft in Mio. € p.a.**	**Marktanteil**	**Umsatz in Mio. € p.a.**	**Marktanteil**	**Umsatz in Mio. € p.a.**
Zone 1a	Hechendorf (Seefeld)	ca. 12,5	ca. 20 %	ca. 2,5	ca. 25 %	ca. 3,1
Zone 1b	Schlagenhofen (Inning)	ca. 0,6	ca. 20 %	ca. 0,1	ca. 25 %	ca. 0,1
Zone 2	Restliches Siedlungsgebiet Seefeld	ca. 16,0	5-10 %	ca. 1,1	ca. 15 %	ca. 2,4
Zone 3	Bachern, Buch, Breitbrunn, Widdersberg, Steinebach	ca. 24,0	< 5 %	ca. 0,7	5-10 %	ca. 1,8
Zone 4	Restliche Siedlungsgebiete der Gemeinden Inning, Herrsching und Wörthsee	ca. 54,5	n.n.	n.n.	< 5 %	ca. 1,9
Streuumsätze				ca. 0,6		ca. 0,8
Summe Hauptsortiment				**ca. 5,0**		**ca. 10,1**
Summe Randsortimente (Drogeriewaren und sonstige Randsortimente)				ca. 0,9		ca. 2,5
Gesamt				**ca. 5,9**		**ca. 12,6**

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026, eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

Getränkemarkt

Für den geplanten Getränkemarkt, welcher ausschließlich Lebensmittel (Getränke) vorhalten wird, ist insgesamt von deutlich geringeren Marktanteilen auszugehen. Dies ist zunächst darauf zurückzuführen, dass Getränke nicht ausschließlich in spezialisierten Getränkefachmärkten, sondern in erheblichem Umfang auch als Bestandteil des regulären Lebensmitteleinkaufs in Supermärkten und Lebensmitteldiscountern erworben werden. Der für einen eigenständigen Getränkemarkt bindbare Anteil der gesamten Lebensmittel- bzw. Getränkekaufkraft fällt entsprechend geringer aus. Darüber hinaus bestehen im Untersuchungsraum etablierte Wettbewerbsangebote im Getränkefachmarktsegment. Hierzu zählen insbesondere der Fristo-Getränkemarkt in Herrsching a. Ammersee sowie der Rewe-Getränkemarkt in Eching, die aufgrund ihrer Lage und Erreichbarkeit weiterhin Teile der relevanten Kaufkraft binden.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem geplanten Getränkemarkt am Vorhabenstandort nicht um eine Neuansiedlung handelt. Der bereits in Seefeld ansässige Fristo-Getränkemarkt wird an den neuen Standort in Hechendorf verlagert. Ein Teil der künftig am Vorhabenstandort gebundenen Kaufkraft ist somit bereits heute dem bestehenden Fristo-Markt zuzurechnen. Durch die Verlagerung an den neuen Standort, die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie die künftig bestehenden Kopplungsmöglichkeiten mit dem Lebensmittelmarkt und den weiteren Nutzungen am Vorhabenstandort ist gleichwohl von einer erhöhten Standortattraktivität auszugehen. Insbesondere für Hechendorf und Schlagenhofen kann der Getränkemarkt daher eine relevante Versorgungsfunktion übernehmen.

Für den Getränkemarkt wird in beiden untersuchten Planungsvarianten – sowohl in Kombination mit dem Supermarkt (Variante 1) als auch mit dem Lebensmitteldiscounter (Variante 2) – von einer vergleichbaren räumlichen Marktdurchdringung und Umsatzleistung ausgegangen. Zwar unterscheiden sich die beiden Varianten hinsichtlich der Ausstrahlung des jeweiligen Lebensmittelmarktes. Für die Nachfragebindung des eigenständigen Getränkemarktes ist dieser Unterschied jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Maßgeblich sind hier insbesondere die eigene Angebots- und Versorgungsfunktion des Getränkemarktes, die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes, die bereits bestehende Marktposition des zu verlagernden Fristo-Marktes sowie die generellen Kopplungsmöglichkeiten innerhalb des Nahversorgungsstandortes. Eine gegenüber Variante 1 nochmals erhöhte Marktdurchdringung des Getränkemarktes in Kombination mit einem Discounter wird daher nicht angesetzt.

Vor diesem Hintergrund wird für den Getränkemarkt in Hechendorf (Zone 1a) und Schlagenhofen (Zone 1b) jeweils ein Marktanteil von rd. 5 % angesetzt. Im übrigen Gemeindegebiet Seefelds (Zone 2) wird aufgrund der bestehenden Versorgungsstrukturen und der größeren Entfernung zum Vorhabenstandort eine Kaufkraftbindung von rd. 2 % angenommen. In Zone 3 ist angesichts der zunehmenden Entfernung lediglich von einer geringen Kaufkraftbindung in Höhe von rd. 1 % auszugehen. Darüber hinausgehende Kaufkraftzuflüsse werden über einen Streuumsatz von rd. 0,1 Mio. € p. a. berücksichtigt.

Insgesamt ergibt sich damit für den Getränkemarkt in beiden Planungsvarianten ein Gesamtumsatz von rd. 1,2 Mio. € p. a. Hieraus errechnet sich bei einer Verkaufsfläche von rd. 600 m² eine Flächenproduktivität von rd. 2.050 €/m².

Tabelle 4: Umsatzerwartung des geplanten Getränkemarkts mittels Marktanteilkonzept

Zone	Gebiet	Kaufkraft in Mio. € p.a.	Marktanteil	Umsatz in Mio. € p.a.
Zone 1a	Hechendorf (Seefeld)	ca. 12,5	ca. 5 %	ca. 0,6
Zone 1b	Schlagenhofen (Inning)	ca. 0,6	ca. 5 %	< 0,1
Zone 2	Restliches Siedlungsgebiet Seefeld	ca. 16,0	ca. 2 %	ca. 0,3
Zone 3	Bachern, Buch, Breitbrunn, Widdersberg, Steinebach	ca. 24,0	ca. 1 %	ca. 0,2
Zone 4	Restliche Siedlungsgebiete der Gemeinden Inning, Herrsching und Wörthsee	ca. 54,5	n.n.	n.n.
Streuumsätze				ca. 0,1
Gesamt				**ca. 1,2**

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026, eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

Die mittels Marktanteilkonzept abgeleitete Flächenproduktivität ist auch im Abgleich mit einschlägigen Branchenkennwerten als plausibel einzustufen. Gemäß den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2026 des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie bewegen sich die Flächenproduktivitäten von Getränkemärkten in einer Spannweite von rd. 1.650 bis 2.050 €/m². Die EHI-Handelsdaten weisen für den Betreiber Fristo ebenfalls eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 2.050 €/m² aus. Die für den Planstandort ermittelte Flächenleistung liegt damit am oberen Rand der für Getränkemärkte ausgewiesenen Spannweite und entspricht zugleich dem betreiberspezifischen Durchschnittswert.

Die ermittelte Flächenproduktivität ist für den Planstandort aus Gutachtersicht nachvollziehbar. Hierfür sprechen insbesondere die gegenüber dem bisherigen Standort verbesserte verkehrliche Erreichbarkeit, die bereits bestehende Marktpräsenz des Betreibers in Seefeld sowie die künftig bestehenden Kopplungsmöglichkeiten mit dem Lebensmittelmarkt und dem Drogeriefachmarkt. Der auf Basis der Kaufkraftpotenziale

und angesetzten Marktanteile ermittelte Umsatz von rd. 1,2 Mio. € p. a. bzw. die daraus resultierende Flächenproduktivität von rd. 2.050 €/m² sind vor diesem Hintergrund für beide Planungsvarianten als plausibel einzustufen.

Bäckerei

Ergänzend ist am Vorhabenstandort die Ansiedlung einer Bäckerei vorgesehen, deren Verkaufsfläche zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend feststeht. **Auf Grundlage zahlreicher Erfahrungswerte und Unternehmensbefragungen sowie unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen wird für die Bäckerei in beiden Planvarianten ein durchschnittlicher Jahresumsatz von rd. 0,4 Mio. € angesetzt.** Ein potenziell ergänzender Gastronomiebereich im Sinne eines Cafés ist nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Die dort erzielten Umsätze sind entsprechend als Gastronomieumsätze und nicht als Einzelhandelsumsätze einzuordnen. Sie sind daher bei der Ermittlung der wettbewerbswirksamen bzw. umzuverteilenden Einzelhandelsumsätze nicht zu berücksichtigen.

Eine Aufstellung der Umsätze der drei am Standort geplanten Lebensmittelanbieter nach Sortimenten ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5: Umsatzstruktur der geplanten Lebensmittelanbieter

	Zu erwartender Umsatz in Mio. € p.a.			
	Lebensmittel	Drogeriewaren	weitere Randsortimente/ *	Gesamt
Variante 1				
Supermarkt	ca. 5,0	0,4 – 0,5	0,4 – 0,5	5,9
Getränkemarkt	ca. 1,2	-	-	1,2
Bäckerei	ca. 0,4	-	-	0,4
Gesamt	**ca. 6,6**	**0,4 – 0,5**	**0,4 – 0,5**	**7,5**
Variante 2				
Discounter	ca. 10,1	ca. 0,8	ca. 1,7	12,6
Getränkemarkt	ca. 1,2	-	-	1,2
Bäckerei	ca. 0,4	-	-	0,4
Gesamt	**11,7**	**ca. 0,8**	**ca. 1,7**	**14,2**

*z.B. Zeitschriften, Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Zooartikel, Schnittblumen sowie wechselnde Aktionswaren auf gesonderten Flächen innerhalb des Verkaufsraums, Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026; Rundungsdifferenzen möglich

6.2.2 Drogeriemarkt

Für den geplanten Drogeriemarkt ist im Vergleich zum Lebensmittel- und Getränkemarkt grundsätzlich von höheren Marktanteilen auszugehen. Maßgeblich hierfür ist die geringere Angebotsdichte im Drogeriewarensegment: Während im Lebensmittelbereich ein vergleichsweise engmaschiges Wettbewerbsnetz im Vollsortimentsbereich besteht, konzentriert sich das Drogeriewarenangebot auf deutlich weniger spezialisierte Anbieter. Drogeriefachmärkte weisen daher regelmäßig größere Einzugsgebiete und entsprechend höhere Kaufkraftbindungen auf. Zu den wesentlichen Wettbewerbern zählen der Rossmann-Drogeriemarkt in Herrsching am Ammersee sowie der am geplanten Nahversorgungsstandort in Inning am Ammersee vorgesehene Drogeriemarkt, welcher im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung bereits als Wettbewerber berücksichtigt wird. Darüber hinaus sind aufgrund ihrer guten verkehrlichen Erreichbarkeit auch die Drogeriemärkte in Gilching und in Schondorf am Ammersee als relevante Wettbewerbsstandorte einzustufen.

Für die beiden untersuchten Planungsvarianten sind hinsichtlich der räumlichen Marktdurchdringung des Drogeriemarktes Unterschiede zu berücksichtigen. Im engeren Einzugsgebiet (Zonen 1 und 2) wird aufgrund der hohen eigenständigen Versorgungsbedeutung des Drogeriemarktes in beiden Varianten von vergleichbaren Marktanteilen ausgegangen. Unterschiede ergeben sich dagegen mit zunehmender Entfernung zum Planstandort. Aufgrund des deutlich weitmaschigeren Netzes spezialisierter Drogerieanbieter weist der Drogeriemarkt bereits eigenständig eine vergleichsweise große räumliche Ausstrahlung auf. In Variante 2 überlagert sich dieses Einzugsgebiet stärker mit der ebenfalls größeren räumlichen Reichweite des geplanten Lebensmitteldiscounters. Dieser kann aufgrund der vergleichsweise geringen Wettbewerbsdichte im Discountsegment auch aus weiter entfernt gelegenen Siedlungsbereichen Kaufkraft an den Gesamtstandort binden. Insbesondere in den äußeren Zonen 3 und 4 entstehen dadurch zusätzliche Kopplungspotenziale für den Drogeriemarkt. Entsprechend ist in Variante 2 von einer höheren räumlichen Marktdurchdringung des Drogeriemarktes auszugehen als in Kombination mit dem Supermarkt.

Im Kerneinzugsgebiet wird für Hechendorf (Zone 1a) und Schlagenhofen (Zone 1b) in beiden Varianten jeweils ein Marktanteil von rd. 35 % angesetzt. Ausschlaggebend sind die räumliche Nähe zum Planstandort sowie das fehlende Drogeriefachmarktangebot im unmittelbaren Umfeld. Auch im übrigen Gemeindegebiet von Seefeld (Zone 2) ist angesichts des fehlenden spezialisierten Drogeriewarenangebots und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes in beiden Varianten mit einem Marktanteil von rd. 30 % von einer hohen Kaufkraftbindung auszugehen.

In Zone 3 werden die Unterschiede zwischen den beiden Varianten stärker sichtbar. In Kombination mit dem Supermarkt (Variante 1) wird aufgrund der stärkeren Orientierung auf bestehende Wettbewerbsstandorte ein Marktanteil von rd. 5–10 % bzw. ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. € p. a. angesetzt. In Kombination mit dem Discounter (Variante 2) wird aufgrund der beschriebenen stärkeren räumlichen Ausstrahlung ein Marktanteil von rd. 10 % und damit ein Umsatz von rd. 0,5 Mio. € p. a. angenommen.

Bei Variante 2 erstreckt sich die Marktdurchdringung darüber hinaus auch auf die Zone 4 mit den restlichen Siedlungsgebieten der Gemeinden Inning, Herrsching und Wörthsee. Aufgrund der größeren Entfernung und der dort vorhandenen Wettbewerbsangebote ist hier lediglich von einem Marktanteil von unter 5 % auszugehen. Bei einem Drogeriewarenkaufkraftpotenzial von rd. 11,0 Mio. € p. a. resultiert hieraus ein zusätzlicher Umsatz von rd. 0,3 Mio. € p. a. Bei Variante 1 wird Zone 4 dagegen nicht dem regelmäßig erschließbaren Einzugsgebiet zugerechnet.

Unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen in Höhe von jeweils rd. **0,5 Mio. € p. a.** ergibt sich für den Drogeriemarkt in **Variante 1 ein Umsatz im Hauptsortiment Drogeriewaren von rd. 2,8 Mio. € p. a.** In **Variante 2 erhöht sich dieser aufgrund der größeren räumlichen Marktdurchdringung auf rd. 3,2 Mio. € p. a.**

Wenngleich Drogeriefachmärkte ihren Sortimentsschwerpunkt eindeutig im Drogeriewarenbereich haben, weisen sie in nicht unerheblichem Umfang Randsortimente auf. Erfahrungswerten der cima zufolge kann davon ausgegangen werden, dass der Umsatzanteil des Drogeriewarenbereichs bei rd. 75 % liegt. Weitere Umsatzanteile entfallen insbesondere auf Lebensmittel sowie sonstige typische Randsortimente und Aktionswaren, darunter Schreib- und Fotowaren, Hausrat oder Spielwaren. Unter Berücksichtigung dieser Randsortimente ergibt sich für **Variante 1 ein Gesamtumsatz von rd. 3,8 Mio. € p. a.** und für **Variante 2 von rd. 4,3 Mio. € p. a.**

Bei einer Verkaufsfläche von jeweils rd. 600 m² entspricht dies einer **Flächenproduktivität von rd. 6.300 €/m² in Variante 1 bzw. rd. 7.200 €/m² in Variante 2.** Gemäß den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2026 des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie bewegen sich die Flächenproduktivitäten von Drogeriemärkten in einer Spannweite von rd. 4.800 bis 8.400 €/m². Die für beide Varianten ermittelten Flächenproduktivitäten liegen damit innerhalb der ausgewiesenen marktüblichen Spannweite.

Tabelle 6: Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarkts mittels Marktanteilkonzept

			Variante 1 in Kombination mit Supermarkt		Variante 2 in Kombination mit Discounter	
Zone	**Gebiet**	**Kaufkraft in Mio. € p.a.**	**Marktanteil**	**Umsatz in Mio. € p.a.**	**Marktanteil**	**Umsatz in Mio. € p.a.**
Zone 1a	Hechendorf (Seefeld)	ca. 2,5	ca. 35 %	ca. 0,9	ca. 35 %	ca. 0,9
Zone 1b	Schlagenhofen (Inning)	ca. 0,1	ca. 35 %	< 0,1	ca. 35 %	< 0,1
Zone 2	Restliches Siedlungsgebiet Seefeld	ca. 3,2	30 %	ca. 1,0	ca. 30 %	ca. 1,0
Zone 3	Bachern, Buch, Breitbrunn, Widdersberg, Steinebach	ca. 4,8	5-10 %	ca. 0,4	ca. 10 %	ca. 0,5
Zone 4	Restliche Siedlungsgebiete der Gemeinden Inning, Herrsching und Wörthsee	ca. 11,0	n.n.	n.n.	< 5 %	ca. 0,3
Streuumsätze				ca. 0,5		ca. 0,5
Summe Hauptsortiment				**ca. 2,8**		**ca. 3,2**
Summe Randsortimente (Drogeriewaren und sonstige Randsortimente)				ca. 1,0		ca. 1,1
Gesamt				**ca. 3,8**		**ca. 4,3**

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026, eigene Berechnung; Rundungsdifferenzen möglich

Die Flächenproduktivitäten sind vor dem Hintergrund der jeweiligen Standort- und Wettbewerbskonstellation nachvollziehbar. In **Variante 1** profitiert der Drogeriemarkt bereits von der geringen Angebotsdichte im näheren Umfeld, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie den Kopplungsmöglichkeiten mit dem Supermarkt und dem Getränkemarkt. In **Variante 2** kommen insbesondere in den äußeren Bereichen des Einzugsgebiets zusätzliche Kopplungseffekte mit dem Lebensmitteldiscounter hinzu. Aufgrund des regional vergleichsweise gering ausgeprägten Discountangebots erschließt dieser ein größeres räumliches Einzugsgebiet als der Supermarkt in Variante 1. Die hieraus resultierenden zusätzlichen Kunden- und Kaufkraftzuflüsse ermöglichen dem Drogeriemarkt insbesondere in den Zonen 3 und 4 eine höhere Kaufkraftbindung.

Tabelle 7: Umsatzstruktur des geplanten Drogeriemarktes

	Zu erwartender Umsatz in Mio. € p.a.			
Zone	Lebensmittel	Drogeriewaren	weitere Randsortimente/ *	Gesamt
Variante 1				
Drogeriemarkt	0,4	2,8	0,6	**3,8**
Variante 2				
Drogeriemarkt	0,4	3,2	0,6	**4,3**

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026; Rundungsdifferenzen möglich

6.2.3 Gesamtvorhaben

Für das gesamte Planvorhaben (Neuansiedlung Lebensmittelmarkt, Bäckerei und Drogeriemarkt sowie Verlagerung Fristo-Getränkemarkt) ergeben sich je nach Planvariante demnach die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Umsätze für die relevanten Sortimente Lebensmittel und Drogerieartikel sowie die sonstigen Randsortimente.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens in Variante 1

	Sortiment		
	Lebensmittel	Drogeriewaren	weitere Randsortimente/ Aktionswaren
Lebensmittelsupermarkt (1.200 m² VK)	5,0	0,4 – 0,5	0,4 – 0,5
Getränkemarkt (600 m² VK)	1,2	-	-
Bäckerei	0,4	-	-
Drogeriemarkt (600 m² VK)	0,4	2,8	0,6
GESAMT	**7,0**	**3,3**	**1,0**

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026; Rundungsdifferenzen möglich

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Gesamtvorhabens in Variante 2

	Sortiment		
	Lebensmittel	Drogeriewaren	weitere Randsortimente/ Aktionswaren
Lebensmitteldiscounter (1.200 m² VK)	10,1	0,8	1,7
Getränkemarkt (600 m² VK)	1,2	-	-
Bäckerei	0,4	-	-
Drogeriemarkt (600 m² VK)	0,4	3,2	0,6
GESAMT	**12,1**	**4,1**	**2,4**

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026; Rundungsdifferenzen möglich

6.2.4 Umverteilungsrelevante Umsätze des Planvorhabens

Bei dem geplanten Fristo-Getränkemarkt handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung des bereits in Seefeld-Oberalting ansässigen Bestandsmarktes bei gleichzeitiger Erweiterung seiner Verkaufsfläche von derzeit rd. 200 m² auf künftig rd. 600 m². Im Rahmen der Umsatzumverteilungsrechnung ist daher zu berücksichtigen, dass ein Teil des für den Planstandort prognostizierten Umsatzes bereits heute durch den bestehenden Fristo-Markt gebunden wird und entsprechend nicht als neu in den Wettbewerb eintretender Umsatz zu bewerten ist.

Für den Bestandsmarkt wird aufgrund seiner derzeitigen Standort- und Betriebsbedingungen eine Flächenproduktivität von rd. 1.900 €/m² angesetzt. Bei einer Verkaufsfläche von rd. 200 m² entspricht dies einem Jahresumsatz von rd. 0,4 Mio. €. Die gegenüber dem Planstandort geringere Flächenproduktivität erklärt sich v.a. durch die weniger günstige verkehrliche Erreichbarkeit (v.a. Parkplatzsituation) sowie des nicht mehr vollumfänglich den heutigen Kundenanforderungen entsprechenden Marktauftritts. Mit der Verlagerung nach Hechendorf geht demgegenüber eine Verbesserung der Standortbedingungen einher. Die damit verbundene höhere Kundenakzeptanz lässt am neuen Standort eine gegenüber dem Bestandsmarkt etwas höhere Flächenproduktivität erwarten.

Für die derzeitige Fristo-Fläche in Seefeld-Oberalting ist zum Zeitpunkt der Untersuchung noch keine konkrete Nachnutzung bekannt. Eine Nachbelegung durch einen Lebensmittel- oder Getränkemarkt ist angesichts der geringen Verkaufsflächendimensionierung und der Standortbedingungen jedoch als wenig wahrscheinlich einzustufen. In der vorliegenden Auswirkungsanalyse wird das Vorhaben von Fristo daher als Verlagerung mit Verkaufsflächenerweiterung und nicht als Neuansiedlung behandelt.[12] Da der Bestandsumsatz bereits heute im Untersuchungsraum gebunden wird und entsprechende Wettbewerbswirkungen entfaltet, ist für die Ermittlung der vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen lediglich der durch die Verlagerung und Erweiterung zusätzlich generierte Umsatz umverteilungsrelevant. Bei einem prognostizierten Umsatz des künftigen Getränkemarktes von rd. 1,2 Mio. € und einem Bestandsumsatz von rd. 0,4 Mio. € beläuft sich der **umverteilungsrelevante Zusatzumsatz des Getränkemarktes auf rd. 0,8 Mio. € p. a.** Dies gilt gleichermaßen für beide untersuchten Planungsvarianten.

Darüber hinaus ist bei der Ermittlung der umverteilungsrelevanten Umsatzmasse die voraussichtliche Entwicklung des Anbieters „Lebensmittel, Feinkost und Wein Ginder" in Hechendorf zu berücksichtigen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planstandort, der Angebotsüberschneidungen und der zu erwartenden hohen Umsatzumverteilung ist im Zuge der Realisierung des Planvorhabens aus gutachterlicher Sicht von einer Aufgabe dieses Betriebes auszugehen. Der bislang dort gebundene Lebensmittelumsatz wird damit nach einer Betriebsaufgabe nicht mehr durch den Bestandsbetrieb gebunden, sondern kann sich auf den neuen Nahversorgungsstandort sowie weitere Wettbewerber verteilen. **Der Bestandsumsatz von Lebensmittel Ginder ist daher bei der anschließenden Berechnung der Umsatzumverteilungen von der neu in den Wettbewerb eintretenden Umsatzmasse in Abzug zu bringen.**

Die Höhe der für die anschließende Verträglichkeitsprüfung maßgeblichen Umsatzmasse unterscheidet sich aufgrund der deutlich unterschiedlichen Umsatzleistung des Lebensmittelmarktes zwischen den beiden Planungsvarianten:

<u>Variante 1 – Supermarkt mit Backshop, Drogeriemarkt und Getränkemarkt</u>

Nach Abzug der der bereits heute durch den bestehenden Fristo-Markt gebundene Umsatz sowie der infolge der angenommenen Betriebsaufgabe von Lebensmittel Ginder freiwerdende Bestandsumsatz beläuft sich die Umverteilungsmasse in Variante 1 auf rd. **6,1 € p. a. im Lebensmittelsegment**, rd. **3,3 Mio. € p. a. im Drogeriewarensegment** sowie rd. 1,0 Mio. € p. a. in den sonstigen Sortimenten.

<u>Variante 2 – Lebensmitteldiscounter mit Backshop, Drogeriemarkt und Getränkemarkt</u>

Die Umsatzleistung des Gesamtvorhaben fällt in Variante 2 aufgrund der stärkeren Marktdurchdringung wie oben erläutert höher aus. Auch hier werden der bereits heute durch den bestehenden Fristo-Markt gebundene Umsatz sowie der infolge der angenommenen Betriebsaufgabe von Lebensmittel Ginder freiwerdende Bestandsumsatz in Abzug gebracht, sodass eine Umverteilungsmasse von rd. **11,3 Mio. € p. a. im Lebensmittelsegment**, rd. **4,1 Mio. € p. a. im Drogeriewarensegment** sowie rd. 2,4 Mio. € p. a. in den sonstigen Sortimenten verbleibt.

Für die nachfolgende Umsatzumverteilungsanalyse ist somit zu prüfen, ob die in den beiden Planungsvarianten ermittelten umverteilungsrelevanten Umsätze zu negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Ortsmitten oder auf die wohnortnahe Versorgung in Seefeld und den Umlandkommunen führen können.

[12] Nach Angaben der Fa. Fristo wird der Getränkemarkt in Seefeld-Oberalting nicht langfristig fortgeführt – unabhängig davon, ob eine Ansiedlung in Hechendorf gelingen wird.

Die Umsätze in den sonstigen Randsortimenten verteilen sich in beiden Planvarianten auf zahlreiche Warengruppen, die teilweise dauerhaft (u. a. Zooartikel, Schreibwaren) und teilweise saisonal bzw. als wechselnde Aktionswaren (z. B. Dekorationswaren, Elektronikwaren, Sportartikel oder Bekleidung) angeboten werden. Das höhere Randsortimentsvolumen in Variante 2 ist insbesondere auf den für Lebensmitteldiscounter typischen höheren Anteil an Nonfood-Aktionswaren zurückzuführen. Die Wettbewerbswirkungen verteilen sich entsprechend auf eine Vielzahl von Warengruppen und Anbietern und betreffen vorrangig vergleichbare Randsortimente anderer Lebensmittel- und Drogeriemärkte. Gegenüber spezialisierten Fachgeschäften bestehen aufgrund unterschiedlicher Angebotskonzepte, Sortimentstiefen sowie Preis- und Qualitätsorientierungen dagegen nur begrenzte Wettbewerbsüberschneidungen. **Nennenswerte Umsatzverluste bei einzelnen bestehenden Anbietern, aus denen negative städtebauliche Auswirkungen resultieren könnten, sind durch die Randsortimente daher in beiden Varianten nicht zu erwarten.**

6.3 Umsatzumverteilung und Wirkungsanalyse

Die Umsatzverluste, die sich gemäß Berechnungen der cima bei der Realisierung des Vorhabens an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum ergeben würden, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb (vgl. Kapitel 4) orientiert. Von welchen Standorten der Umsatz des Planvorhabens abgezogen wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten rechnerisch im Untersuchungsraum genau darstellen, ist in den Tabellen 9 und 10 aufgeführt.

Die Grundlage der Betrachtung bildet dabei ein annahmebasiertes Prognosemodell. Auf Basis detaillierter Betrachtungen vor Ort werden Kriterien zum Einkaufs- und Ausgabeverhalten der Kund*innen im Raum bewertet und durch das Planvorhaben hervorgerufene Veränderungen eingeschätzt. Diese maximal am Standort erzielbare Kaufkraftbindung ist stark von den Wettbewerbsstrukturen im Umfeld abhängig.

Neben den Standortfaktoren am Vorhabenstandort in Hechendorf sind als wichtige Kriterien für die Bewertung der bindungsfähigen Kaufkraft zusammenfassend folgende Einflussgrößen zu nennen:

- Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Einkaufenden zum Einkaufsstandort,
- Qualität der verkehrlichen Anbindung,
- Pendelverflechtungen,
- subjektive bzw. mentale Barrieren,
- naturräumliche Barrieren,
- Lage und Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte,
- die konkurrierende Ausstattung im nahen bzw. weiteren Einzugsgebiet der avisierten Einzelhandelsnutzung.

Das auf den genannten Annahmen basierende Prognosemodell stellt demnach ein v.a. qualitatives sowie in Teilen quantitatives Raum-Zeit-Modell bzw. Gravitationsmodell zur Einschätzung bestehender bzw. zukünftiger Einkaufsbeziehungen dar.

Im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung kommt der räumlichen Lage und Versorgungsfunktion der betroffenen Wettbewerbsstandorte eine besondere Bedeutung zu. Dabei weisen zentrale Versorgungsbereiche bzw. Ortszentren aufgrund ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Funktion die höchste Schutzwürdigkeit auf und stehen bei der Bewertung möglicher Auswirkungen im Vordergrund. Auch sonstige städtebaulich integrierte Standorte sind aufgrund ihrer Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung als schutzwürdig einzustufen. Standorte in nicht integrierten Lagen ohne wesentlichen Wohngebietsbezug weisen demgegenüber eine geringere städtebauliche Schutzwürdigkeit auf. Die ermittelten Umsatzumverteilungen werden daher stets unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortlage, Versorgungsfunktion und daraus resultierenden Schutzwürdigkeit bewertet.

Auf diese Weise fließt neben der rein rechnerischen Höhe der Umsatzumverteilung auch die städtebauliche Funktion und Lagequalität des jeweils betroffenen Standortes in die abschließende Bewertung der Verträglichkeit des Planvorhabens ein.

Nachfolgende Tabellen zeigen die Umsatzumverteilungswirkungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich im Untersuchungsraum für die Planvariante 1 mit einem Vollsortimenter und die Planvariante 2 mit einem Lebensmitteldiscounter als Teil des Nahversorgungsstandorts.

Tabelle 10: Umsatzumverteilungseffekte im Lebensmittelbereich

Standort(-bereich)	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Variante 1 Umverteilung p.a.		Variante 2 Umverteilung p.a.		Wesentliche Wettbewerber
		in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	
Seefeld						
Ortsmitte (Seefeld-Oberalting)	ca. 7,6	ca. 0,9	ca. 12 %	ca. 0,7	ca. 9 %	Edeka
Sonstige integrierte Lagen (u.a. Hechendorf)	ca. 1,7	< 0,1	n.n.	< 0,1	n.n.	
Herrsching a. Ammersee						
Ortsmitte	ca. 12,2	ca. 0,5	ca. 4 %	ca. 0,4	ca. 3 %	Edeka
Gewerbegebiet	ca. 11,9	ca. 1,1	ca. 9 %	ca. 2,0	17 %	Rewe, Netto, Norma, Fristo
Inning a. Ammersee						
Ortsmitte	ca. 0,6	< 0,1	n.n.	< 0,1	n.n.	
Sonstige integrierte Lagen	ca. 7,0	ca. 0,6	8 – 9 %	0,4 – 0,5	6 – 7 %	Nahversorgungs-standort
Wörthsee						
Sonstige integrierte Lagen	ca. 9,6	0,8 – 0,9	ca. 9 %	0,7 – 0,8	ca. 8 %	2 x Edeka
Weßling						
Ortsmitte	ca. 4,8	ca. 0,3	ca. 6 %	0,2 – 0,3	ca. 5 %	Edeka
Städtebauliche Randlagen	ca. 8,1	0,3 – 0,4	ca. 4 %	ca. 1,1	13 – 14 %	Aldi
Eching a. Ammersee						
Sonstige Lagen	ca. 7,2	ca. 0,5	ca. 7 %	ca. 0,5	ca. 7 %	Rewe, Rewe Getränke
Gilching						
Ortsmitte	ca. 10,2	--	--	ca. 0,3	ca. 3 %	Edeka, Norma
Sonstige integrierte Lagen	ca. 23,1	--	--	ca. 1,2	ca. 5 %	u.a. Lidl, Netto, Rewe
Städtebauliche Randlagen	ca. 10,2	--	--	ca. 1,3	12 – 13 %	Aldi
Schondorf						
Städtebauliche Randlagen	ca. 10,1	--	--	ca. 1,0	10 %	Aldi, Orterer
Außerhalb / Streuumsätze		ca. 0,9	n.n.	ca. 1,2	n.n.	
Gesamt		**ca. 6,1**		**ca. 11,3**		

n.n. = nicht nachweisbar; Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026; Rundungsdifferenzen möglich
Hinweis: Die Bestandsumsätze im Lebensmittelbereich umfassen auch die entsprechenden Randsortimentsabteilungen in den Drogeriemärkten.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungseffekte im Drogeriewarenbereich

Standort(-bereich)	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Variante 1 Umverteilung p.a.		Variante 2 Umverteilung p.a.		Wesentliche Wettbewerber
		in Mio. €	anteilig	in Mio. €	anteilig	
Seefeld						
Ortsmitte (Seefeld-Oberalting)	ca. 0,5	< 0,1	n.n.	< 0,1	n.n.	LM
Sonstige integrierte Lagen (u.a. Hechendorf)	--	--	--	--	--	
Herrsching a. Ammersee						
Ortsmitte	ca. 0,4	< 0,1	n.n.	< 0,1	n.n.	LM
Gewerbegebiet	ca. 4,3	ca. 0,9	ca. 21 %	ca. 0,9	ca. 21 %	Rossmann, LM
Inning a. Ammersee						
Ortsmitte	--	--	--	--	--	
Sonstige integrierte Lagen	ca. 4,5	ca. 0,9	ca. 20 %	ca. 0,9	ca. 20 %	Drogeriemarkt, LM
Wörthsee						
Sonstige integrierte Lagen	ca. 0,8	< 0,1	n.n.	< 0,1	n.n.	LM
Weßling						
Ortsmitte	ca. 0,3	< 0,1	n.n.	< 0,1	n.n.	LM
Städtebauliche Randlagen	ca. 0,7	< 0,1	n.n.	< 0,1	n.n.	LM
Eching a. Ammersee						
Sonstige Lagen	ca. 0,5	< 0,1	n.n.	< 0,1	n.n.	LM
Gilching						
Ortsmitte	ca. 4,3	--	--	ca. 0,1	2 - 3 %	Rosmann, LM
Sonstige integrierte Lagen	ca. 4,9	--	--	ca. 0,3	ca. 6 %	Müller, LM
Städtebauliche Randlagen	ca. 5,0	ca. 0,4	ca. 8 %	0,4 – 0,5	ca. 9 %	Müller, LM
Schondorf						
Städtebauliche Randlagen	ca. 4,9	ca. 0,4	ca. 8 %	0,4 – 0,5	ca. 9 %	dm, LM
Außerhalb / Streuumsätze		ca. 0,4	n.n.	ca. 0,7	n.n.	
Gesamt		**ca. 3,3**		**ca. 4,1**		

n.n. = nicht nachweisbar; Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2026; Rundungsdifferenzen möglich
Hinweis: Die Bestandsumsätze im Drogeriewarenbereich umfassen auch die entsprechenden Randsortimentsabteilungen in den Lebensmittelmärkten.

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich folgende Auswirkungen durch das Planvorhaben ableiten:

- Insgesamt werden durch das gesamte Projektvorhaben in Variant 1 (Lebensmittelsupermarkt mit Bäckerei, Verlagerung Getränkemarkt, Drogeriemarkt) jährlich ca. 6,6 Mio. € im Lebensmittelbereich und etwa 3,3 Mio. € im Drogeriesegment umverteilt. In Variante 2 (Lebensmitteldiscounter mit Bäckerei, Verlagerung Getränkemarkt, Drogeriemarkt) beläuft sich die jährliche Umverteilungsmasse auf 11,3 Mio. € im Lebensmittelsegment und 4,1 Mio. € im Drogeriewarenbereich.
- In beiden Planvarianten wurde das Vorhaben im Sinne einer realitätsnahen worst-case-Betrachtung bewertet. Entsprechend stellen die dargestellten Umverteilungen die maximal möglichen Umverteilungseffekte/ -auswirkungen dar.

Seefeld

- Ein wesentlicher Teil der prognostizierten Umsatzumverteilungen entfällt in beiden Planvarianten auf die Standortkommune Seefeld selbst. Aufgrund des bislang deutlich eingeschränkten Nahversorgungsangebots im bevölkerungsreichen Ortsteil Hechendorf ist davon auszugehen, dass sich ein erheblicher Teil der dortigen Bevölkerung gegenwärtig insbesondere in Seefeld-Oberalting mit Lebensmitteln versorgt. Mit der Realisierung des geplanten Nahversorgungsstandortes wird sich die Angebotssituation in Hechendorf maßgeblich verbessern. Entsprechend ist zu erwarten, dass sich bestehende Einkaufsorientierungen innerhalb des Gemeindegebiets teilweise zugunsten des neuen Standortes verschieben werden. Dies betrifft in erster Linie die Einwohner*innen Hechendorfs, die künftig auf ein räumlich deutlich näher gelegenes und umfassenderes Nahversorgungsangebot zurückgreifen können. In geringerem Umfang sind auch aus dem übrigen Gemeindegebiet Veränderungen der Einkaufsorientierungen zu erwarten. Hierbei dürfte insbesondere die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes sowie das gegenüber den gewachsenen Angebotsstrukturen in Seefeld-Oberalting großzügigere Parkplatzangebot eine Rolle spielen. Hinzu kommt die Verlagerung des bislang in Seefeld-Oberalting ansässigen Fristo-Getränkemarktes nach Hechendorf, wodurch sich bestehende Kundenströme teilweise ebenfalls an den neuen Standort verlagern werden. Insgesamt ist bei der Planvariante 1 aufgrund der Betriebstypengleichheit von einer stärkeren Wettbewerbsauseinandersetzung auszugehen.
- Das gesamte Lebensmittelangebot in Seefeld-Oberalting befindet sich in der **Ortsmitte**. Hier ist in Variante 1 mit Supermarkt mit Umsatzabflüssen i. H. v. rd. 0,9 Mio. € p. a. bzw. 12 % zu rechnen. In Variante 2 mit Discounter fallen die Auswirkungen mit rd. 0,7 Mio. € p. a. bzw. 9 % etwas geringer aus. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass der bestehende Edeka als Vollsortimenter eine stärkere betriebstypenbezogene Wettbewerbsüberschneidung mit dem geplanten Supermarkt aufweist als mit einem Discounter. Als einziger weiterer Systemanbieter in Seefeld wird von den Umverteilungen vor allem der Edeka an der Hauptstraße betroffen sein. Die weiteren, durchweg kleinstrukturierten Anbieter (Bäckereien, Metzgerei, Obst- und Gemüseladen) werden lediglich nachgeordnet von wettbewerblichen Wirkungen berührt. So liegen zwar gewisse Angebotsüberschneidungen (v.a. auch mit dem geplanten Backshop) vor, jedoch konzentriert sich die Versorgungsfunktion der kleinen Ladengeschäfte hauptsächlich auf ihr unmittelbares Umfeld, wodurch sich das Konkurrenzverhältnis zum Planvorhaben abschwächt und die erwartbaren Umverteilungseffekte nicht über ein moderates Niveau hinausgehen.

  Der genannte Edeka-Supermarkt zeichnet sich seit seiner Erweiterung und Modernisierung durch eine marktgerechte und ansprechende Ausstattung aus. Wegen seiner zentrale Lage ist der Markt nahezu aus dem gesamten Siedlungsgebiet des Ortsteils Seefeld-Oberalting fußläufig (d.h. in max. 10 Minuten) zu erreichen. Neben seiner Funktion als wohnortnaher Versorger übernimmt der Markt derzeit auch die Rolle des Hauptversorgers für das gesamte Gemeindegebiet und damit auch für die Bewohner*innen Hechendorfs. Zusammen mit den nahegelegenen Einzelhandelsstrukturen und ergänzenden Dienstleistungen bildet der zentral gelegenen Supermarkt einen gut frequentierten und etablierten Versorgungsstandort. Aus Gutachtersicht kann somit davon ausgegangen werden, dass der Supermarkt aktuell überdurchschnittliche Umsätze erzielt, womit er als leistungsfähig und am Markt gefestigt einzustufen ist. Die in beiden Varianten zu erwartenden Umsatzverluste von 12 % bzw. 9 % lassen daher keine Gefährdung des Marktes oder seiner Versorgungsfunktion erwarten. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Ortsmitte von Seefeld-Oberalting sind in beiden Planvarianten nicht zu erwarten.
- Wie bereits bei der Ermittlung der umverteilungsrelevanten Umsatzmasse erläutert, ist in beiden Planvarianten von einer Aufgabe des Anbieters Lebensmittel Ginder infolge der Realisierung des Nahversorgungsstandortes auszugehen. Der bislang dort gebundene Umsatz wird daher nicht mehr als gegenüber dem verbleibenden Einzelhandelsbestand umzuverteilende Umsatzmasse berücksichtigt. Entsprechend sind für die **sonstigen integrierten Lagen** in beiden Varianten nur noch Umsatzumverteilungen von

unter 0,1 Mio. € p. a. gegenüber den verbleibenden Anbietern auszuweisen. Aus der angenommenen Betriebsaufgabe von Lebensmittel Ginder selbst ergeben sich keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen. Der Anbieter liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs; zugleich wird der geplante Nahversorgungsstandort ein deutlich umfassenderes wohnortnahes Angebot für Hechendorf bereitstellen. In der Gesamtbetrachtung verbessert sich die Nahversorgungssituation in Hechendorf daher in beiden Planvarianten deutlich.

Im Drogeriewarensegment sind innerhalb der Gemeinde Seefeld in beiden Varianten keine nennenswerten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Dies ist insbesondere auf das Fehlen eines eigenständigen Drogeriefachmarktes und das insgesamt geringe Bestandsangebot zurückzuführen. Drogeriewaren werden in der Ortsmitte von Seefeld-Oberalting lediglich als untergeordnetes Randsortiment, insbesondere im bestehenden Lebensmittelmarkt, angeboten. Die Umsatzumverteilungen liegen sowohl in Variante 1 als auch in Variante 2 bei unter 0,1 Mio. € p. a, wodurch keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Negativeffekte resultieren.

Herrsching am Ammersee

- Weitere relevante Wettbewerbsauseinandersetzungen finden mit Betrieben bzw. Wettbewerbern im südlich der Projektkommune gelegenen Herrsching a. Ammersee statt. Generell kann davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung der bis dato unterversorgten Gemeinde Seefeld bzw. des Ortsteils Hechendorf anteilig in der verkehrlich gut angebundenen Gemeinde Herrsching ihre Lebensmittel- und Drogeriewareneinkaufe tätigt. Dort steht das mit Abstand umfassendste Nahversorgungsangebot im Untersuchungsgebiet zur Verfügung, welches dementsprechend in der Lage ist, auch Kundschaft aus den Nachbarkommunen anzuziehen. Durch die Realisierung des neuen Nahversorgungsstandorts ist es wahrscheinlich, dass bisher aus Seefeld bzw. Hechendorf nach Herrsching abfließende Kaufkraft in Zukunft anteilig in der Projektkommune gebunden werden kann. Weiterhin liegt die Vermutung nahe, dass sich auch Teile der Bewohner*innen der Ortsteile Breitbrunn und Widdersberg am nördlichen Rand Herrschings nach Hechendorf umorientieren werden. Dies ist v.a. damit zu begründen, dass sich die neuen Nahversorger in Hechendorf verglichen mit den teils nicht mehr zeitgemäß aufgestellten Anbietern in Herrsching durch ein moderneren Marktauftritt und damit eine höhere Einkaufsattraktivität auszeichnet.
- Gegenüber der **Ortsmitte** werden im Lebensmittelbereich in beiden Varianten vergleichsweise geringe Umsatzumverteilungen wirksam. In Variante 1 belaufen sich diese auf rd. 0,5 Mio. € p. a. bzw. rd. 4 % des Bestandsumsatzes. In Variante 2 fallen die Auswirkungen mit rd. 0,4 Mio. € p. a. bzw. rd. 3 % nochmals geringer aus. Die Umverteilungseffekte entfallen in erster Linie auf den Edeka-Supermarkt inkl. Bäckerei im Vorkassenbereich und deutlich nachgeordnet auf die weiteren kleinteiligen Angebotsstrukturen. Die etwas höheren Auswirkungen in Variante 1 sind insbesondere auf die stärkere betriebstypenbezogene Wettbewerbsüberschneidung zwischen den beiden Vollsortimentern zurückzuführen. Der langjährig etablierte Edeka-Supermarkt befindet sich in zentraler, gut frequentierter Lage und ist als wettbewerbsfähig einzustufen.

  Im Drogeriewarenbereich fällt die Wettbewerbsbeziehung in beiden Varianten sehr gering, da in der Ortsmitte kein eigenständiger Drogeriefachmarkt ansässig ist und Drogeriewaren lediglich als untergeordnetes Randsortiment, insbesondere im Edeka-Lebensmittelmarkt, angeboten werden. Die Umsatzumverteilungen liegen jeweils unter 0,1 Mio. € p. a. Insgesamt erweist sich die Ortsmitte Herrschings als lebendiges und gut funktionierendes Zentrum. Die geringen bis moderaten Umsatzverluste lassen in beiden Varianten keine Beeinträchtigung ihrer Funktionsfähigkeit oder Versorgungsfunktion erwarten.

- Deutlich stärkere Umsatzumverteilungen werden gegenüber dem **Gewerbegebiet** am nördlichen Rand des Herrschinger Kernsiedlungsgebiets wirksam. Zurückzuführen ist dies neben dem umfassenden Angebot und den Überschneidungen der Einzugsgebiete insbesondere auf die gute Pkw-Erreichbarkeit und das umfangreiche Stellplatzangebot, wodurch der Standort eine hohe Attraktivität für größere Versorgungseinkäufe aufweist. Im Lebensmittelbereich belaufen sich die Umverteilungen in Variante 1 auf rd. 1,1 Mio. € p. a. bzw. rd. 9 %. Hiervon sind insbesondere der Rewe-Supermarkt und der ansässige Getränkemarkt betroffen. In Variante 2 steigen die Umsatzumverteilungen deutlich auf rd. 2,0 Mio. € p. a. bzw. rd. 17 %. Ursächlich hierfür sind die deutlich höhere Anziehungskraft und räumliche Marktdurchdringung des geplanten Discounters sowie die stärkeren Wettbewerbsbeziehungen zu den im Gewerbegebiet ansässigen Lebensmitteldiscountern Netto und Norma.

  Auch im Drogeriewarensegment bestehen ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben. Der ansässige Rossmann-Drogeriemarkt stellt aufgrund seiner Angebotsstruktur, der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der Überschneidung der Einzugsgebiete einen der Hauptwettbewerber des geplanten Drogeriemarktes dar. In beiden Varianten werden Umsatzabflüsse von rd. 0,9 Mio. € p. a. bzw. rd. 21 % des am Standort erwirtschafteten Drogeriewarenumsatzes prognostiziert. Dass die Umverteilungsquote trotz der höheren Umsatzleistung des Drogeriemarktes in Variante 2 unverändert bleibt, ist darauf zurückzuführen, dass die zusätzlichen Umsätze dieser Variante insbesondere aus dem erweiterten Einzugsgebiet der Zone 4 generiert werden und damit nicht zulasten des Herrschinger Gewerbegebiets gehen.

  Trotz der erhöhten Umverteilungsquoten – insbesondere im Drogeriewarenbereich sowie in Variante 2 auch im Lebensmittelbereich – sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzuleiten. Das Gewerbegebiet stellt einen leistungsfähigen Einzelhandelsstandort mit ausgeprägten Kopplungsmöglichkeiten und hoher Wettbewerbsfähigkeit dar. Zudem handelt es sich um keine städtebaulich integrierte bzw. besonders schützenswerte Standortlage. Die prognostizierten Umsatzverluste sind daher primär als wettbewerbliche Auswirkungen einzustufen. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion ist weder im Lebensmittel- noch im Drogeriewarensegment zu erwarten, der Standort wird seine Versorgungsfunktion auch künftig erfüllen können.

Inning am Ammersee

- Bedeutende Umverteilungseffekte werden weiterhin gegenüber Nahversorgungsbetrieben in der nordwestlich angrenzenden Nachbargemeinde Inning a. Ammersee wirksam. In der kleinen **Ortsmitte** beschränkt sich das Lebensmittelangebot auf eine Hofmetzgerei. Die Wettbewerbsbeziehung zum Planvorhaben ist durch die marginalen Angebotsüberschneidungen und die lokale Versorgungsfunktion des Betriebs äußerst schwach ausgeprägt. Die bestehenden Umsatzabflüsse sind derart gering, dass sie unterhalb der Nachweisbargrenze liegen. Insofern können versorgungsstrukturelle oder gar städtebauliche Negativauswirkungen ausgeschlossen werden.
- Am **neuen Nahversorgungsstandort** an der Herrschinger Straße in Inning, bestehend aus einem Vollsortimenter mit Backshop und einem Drogeriemarkt, sind in beiden Planvarianten vergleichsweise deutliche Umsatzumverteilungen zu erwarten. Aufgrund der räumlichen Nähe, der sich überschneidenden Einzugsgebiete, der ähnlichen Standortbedingungen sowie der ausgeprägten Angebotsüberschneidungen sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarensegment ist der Standort als einer der Hauptwettbewerbsstandorte des Planvorhabens in Hechendorf einzustufen.

  Im Lebensmittelsegment werden in Variante 1 mit einem Supermarkt Umsatzumverteilungen von rd. 0,6 Mio. € p. a. bzw. rd. 8–9 % wirksam. In Variante 2 mit einem Discounter fallen die Auswirkungen mit rd. 0,4–0,5 Mio. € p. a. bzw. rd. 6–7 % etwas geringer aus. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die stärkere betriebstypenbezogene Wettbewerbsüberschneidung zwischen den Vollsortimentern in

Variante 1. Die Umsatzumverteilungen erreichen damit in beiden Varianten ein spürbares, jedoch nicht kritisches Niveau.

Deutlich stärker fällt die ökonomische Belastung im Drogeriewarensegment aus. Hier werden in beiden Varianten Umsatzabflüsse von rd. 0,9 Mio. € p. a. bzw. eine Umverteilungsquote von rd. 20 % prognostiziert. Eine Umverteilungsquote in dieser Größenordnung ist als erhöht einzustufen und stellt für den geplanten Drogeriemarkt in Inning eine relevante wirtschaftliche Belastung dar.

Die beiden neuen Nahversorgungsstandorte in Hechendorf und Inning stehen somit in beiden Planvarianten in einer ausgeprägten Wettbewerbsbeziehung und konkurrieren in Teilen um dieselben Kunden- und Kaufkraftpotenziale. Die Entwicklung beider Standorte begrenzt die jeweils bindungsfähige Kaufkraft und führt insbesondere im Drogeriewarensegment zu einer Reduzierung der erzielbaren Umsätze. Dabei stellt sich die Wettbewerbssituation in Variante 2 mit Discounter insgesamt etwas verträglicher dar, da im Lebensmittelsegment geringere Umsatzumverteilungen gegenüber dem in Inning geplanten Vollsortimenter zu erwarten sind. Da sich beide Wettbewerbsstandorte in integrierte Lage befinden und eine wohnortnahe Versorgungsfunktion erfüllen, kommt ihnen jeweils die gleiche städtebauliche Schutzwürdigkeit zu. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass in Inning mit der Kombination aus Vollsortimenter, Backshop und Drogeriemarkt ein moderner und leistungsfähiger Nahversorgungsstandort mit ausgeprägten Kopplungsmöglichkeiten und einer wichtigen Versorgungsfunktion für die Gemeinde Inning und das nähere Umfeld entsteht. In Abwägung aller Faktoren sind die bezifferten Umverteilungen somit noch als akzeptabel einzuordnen. Die Umsatzumverteilungen sind als intensiver Wettbewerb zwischen zwei räumlich benachbarten Nahversorgungsstandorten zu bewerten, die den gleichen städtebaulichen Schutzstatus aufweisen. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen oder negative städtebauliche Auswirkungen sind in beiden Varianten nicht zu erwarten.

Wörthsee

- Auch in der nördlich angrenzenden Nachbargemeinden Wörthsee ist mit spürbaren Wettbewerbsauseinandersetzungen im Lebensmittelbereich zu rechnen. Zunächst sei darauf hingewiesen, dass in der kleinen **Ortsmitte** kein Lebensmittel- oder Drogeriewareneinzelhandel vertreten ist. Wettbewerbsbeziehungen zum Projektvorhaben in Seefeld bestehen zur Ortsmitte von Wörthsee somit nicht.
- In den **sonstigen integrierten Lagen** Wörthsees belaufen sich die Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich in Variante 1 auf rd. 0,8–0,9 Mio. € p. a. bzw. rd. 9 % des Bestandsumsatzes. In Variante 2 fallen die Auswirkungen mit rd. 0,7–0,8 Mio. € p. a. bzw. rd. 8 % etwas niedriger aus. Primär wird hiervon der vor wenigen Jahren eröffnete Edeka-Supermarkt am Standort Etterschlager Straße/Kuckuckstraße tangiert. Dem modernen und gut erreichbaren Markt ist derzeit eine Versorgungsfunktion auch für Teile Seefelds und dabei insbesondere für den bislang unterversorgten Ortsteil Hechendorf zuzuschreiben. Mit der Realisierung des Nahversorgungsstandortes in Hechendorf ist davon auszugehen, dass sich ein Teil der bislang nach Wörthsee orientierten Kundschaft künftig verstärkt wohnortnah versorgen wird. Dieser Rückholeffekt fällt in Variante 1 aufgrund der stärkeren betriebstypenbezogenen Wettbewerbsüberschneidung zwischen den beiden Vollsortimentern etwas stärker aus als in Variante 2 mit Discounter.

  Auch der Edeka-Supermarkt inkl. Backshop an der Etterschlager Straße in Waldbrunn wird von wettbewerblichen Wirkungen betroffen sein. Aufgrund der größeren räumlichen Distanz und der schwächer ausgeprägten Versorgungsfunktion für das südliche Umland fallen diese jedoch geringer aus. Beide Edeka-Märkte sind aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit und ihrer wichtigen Funktion als wohnortnahe Versorger als leistungsfähig einzustufen. Die Umverteilungsquoten von rd. 9 % in Variante 1 bzw. rd. 8 % in Variante 2 lassen daher keine Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen in Wörthsee erwarten. Die bestehenden Lebensmittelmärkte werden ihre Versorgungsfunktion in beiden Varianten auch künftig erfüllen können.

Im Drogeriewarensegment bestehen in beiden Varianten nur geringe Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben, da Drogeriewaren in Wörthsee lediglich als Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten werden. Die Umsatzumverteilungen liegen jeweils unter 0,1 Mio. € p. a. und damit unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeitsgrenze. Negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen sind entsprechend in beiden Planvarianten nicht zu erwarten.

Weßling

- Gewisse Umsatzlenkungen werden außerdem gegenüber Lebensmittelanbietern in Weßling ausgelöst, jedoch bewegen sich diese insgesamt auf einem moderaten Niveau. In der **Ortsmitte** wird das Lebensmittelangebot im Wesentlichen durch einen kleinen Edeka-Markt inkl. Backshop in der Vorkassenzone vorgehalten. Der Betrieb entspricht hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung und Ladengestaltung nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen; zudem ist das Stellplatzangebot begrenzt. In Variante 1 werden Umsatzumverteilungen von rd. 0,3 Mio. € p. a. bzw. rd. 6 % prognostiziert. In Variante 2 fallen diese mit rd. 0,2–0,3 Mio. € p. a. bzw. rd. 5 % etwas niedriger aus. Die übrigen, ausnahmslos kleinteiligen Lebensmittelanbieter in der Ortsmitte werden aufgrund ihrer lokalen Versorgungsfunktion und ihrer divergenten Ausrichtung kaum wettbewerblich berührt.

  Im Drogeriewarensegment bestehen nahezu keine Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben, da Drogeriewaren lediglich als untergeordnetes Randsortiment angeboten werden. Trotz seines nicht mehr vollständig zeitgemäßen Marktauftritts ist der Edeka als leistungsfähiger Nahversorger einzustufen, dessen Fortbestand durch die moderaten Umsatzverluste in keiner der beiden Varianten gefährdet wird. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Ortsmitte sind daher nicht zu erwarten.
- Im Weßlinger Ortsteil Oberpfaffenhofen befindet sich in **städtebaulicher Randlage** ein Aldi-Lebensmitteldiscounter. Aufgrund des vergleichsweise geringen Angebots an Lebensmitteldiscountern im Untersuchungsraum reicht dessen Einzugsgebiet auch in Richtung Seefeld. Während die Wettbewerbsbeziehungen in Variante 1 aufgrund der betriebstypischen Unterschiede zwischen Supermarkt und Discounter vergleichsweise gering ausfallen und Umsatzumverteilungen von lediglich rd. 0,3–0,4 Mio. € p. a. bzw. rd. 4 % zu erwarten sind, besteht in Variante 2 eine deutlich stärkere Wettbewerbsüberschneidung. Aufgrund der Betriebstypengleichheit und der hohen Attraktivität des geplanten Discounters ist hier mit Umsatzabflüssen von rd. 1,1 Mio. € p. a. bzw. rd. 13–14 % zu rechnen.

  Die Umverteilungsquote in Variante 2 erreicht damit ein erhöhtes Niveau und stellt für den Aldi-Markt eine spürbare wirtschaftliche Belastung dar. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Betrieb aufgrund der bislang geringen Wettbewerbsdichte im Discountsegment und seiner verkehrsgünstigen Lage in Nähe der A 96 eine erhöhte räumliche Ausstrahlung aufweist und aus gutachterlicher Sicht überdurchschnittliche Umsätze erzielt. Eine Gefährdung des Fortbestands bzw. der Versorgungsfunktion des Aldi-Marktes ist daher auch bei den deutlich höheren Umsatzumverteilungen der Variante 2 nicht zu erwarten. Zudem handelt es sich bei dem Standort um eine städtebauliche Randlage und damit nicht um eine besonders schützenswerte Standortlage. Die Auswirkungen sind daher vorwiegend als wettbewerbliche Effekte einzustufen.

  Im Drogeriewarensegment bestehen in Weßling in beiden Varianten nur sehr geringe Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben, da Drogeriewaren sowohl in der Ortsmitte als auch in der städtebaulichen Randlage lediglich als Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten werden. Die Umsatzumverteilungen liegen an beiden Standortlagen und in beiden Varianten jeweils unter 0,1 Mio. € p. a. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Eching

- In Eching beschränkt sich das wettbewerbsrelevante Angebot auf einen Standort in den **sonstigen Lagen unweit** der A 96 mit einem Rewe-Supermarkt inkl. Backshop als Magnetbetrieb und einem Rewe-Getränkemarkt. Im Lebensmittelsegment ergeben sich in beiden Planvarianten Umsatzumverteilungen von rd. 0,5 Mio. € p. a. bzw. rd. 7 % des Bestandsumsatzes. Trotz der höheren Umsatzleistung des Lebensmitteldiscounters in Variante 2 fallen die Auswirkungen gegenüber Eching damit nicht höher aus. Denn die zusätzlichen Umsätze dieser Variante werden insbesondere auf Kosten von betriebstypengleichen Discountstandorten erzielt.

  Der Wettbewerbsstandort in Eching präsentiert sich insgesamt als moderner und gut etablierter Versorgungsstandort mit gemeindeübergreifender Ausstrahlung und ist entsprechend als leistungsfähig einzustufen. Die prognostizierten Umsatzverluste bewegen sich vor diesem Hintergrund auf einem verträglichen Niveau. Eine Gefährdung der ansässigen Betriebe bzw. der Versorgungsfunktion des Standortes ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind daher als wettbewerbliche Effekte einzustufen, aus denen keine negativen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen abzuleiten sind.

  Im Drogeriewarensegment bestehen in beiden Planvarianten nur geringe Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben, da entsprechende Waren vor Ort lediglich als untergeordnetes Randsortiment angeboten werden. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungen liegen unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeitsgrenze, sodass auch mit Blick auf das Drogeriewarensegment keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Gilching

- Die Höhe der Umsatzumverteilungen innerhalb Gilchings unterscheiden sich je nach Planvariante teilweise deutlich. Während Variante 1 mit Supermarkt nur begrenzte Wettbewerbswirkungen entfaltet, führt Variante 2 mit Discounter aufgrund der größeren räumlichen Marktdurchdringung und der stärkeren Überschneidung mit den vorhandenen Discountangeboten zu deutlich höheren Umsatzumverteilungen.
- In der **Ortsmitte** sind in Variante 1 keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen zu erwarten. In Variante 2 belaufen sich diese im Lebensmittelbereich auf rd. 0,3 Mio. € p. a. bzw. rd. 3 % und betreffen insbesondere Edeka und Norma. Im Drogeriewarenbereich werden lediglich in Variante 2 rd. 0,1 Mio. € p. a. bzw. 2–3 % umverteilt. Die Auswirkungen sind insgesamt gering; negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Ortsmitte sind nicht zu erwarten.
- In den **sonstigen integrierten Lagen** sind ebenfalls vor allem in Variante 2 Wettbewerbswirkungen festzustellen. Im Lebensmittelbereich werden hier rd. 1,2 Mio. € p. a. bzw. rd. 5 % umverteilt, insbesondere gegenüber Lidl, Netto und Rewe. Im Drogeriewarenbereich belaufen sich die Umsatzumverteilungen auf rd. 0,3 Mio. € p. a. bzw. rd. 6 % und betreffen insbesondere Müller sowie die Randsortimente der Lebensmittelmärkte. In Variante 1 sind demgegenüber keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen zu erwarten. Die Auswirkungen der Variante 2 bewegen sich auf einem verträglichen Niveau und lassen keine Beeinträchtigung der integrierten Versorgungsstrukturen erwarten.
- Die stärksten Wettbewerbswirkungen ergeben sich gegenüber den **städtebaulichen Randlagen**, insbesondere dem Gewerbepark Gilching-Süd. Im Lebensmittelbereich sind in Variante 1 keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen zu erwarten. In Variante 2 werden aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbsbeziehung zum dort ansässigen Aldi rd. 1,3 Mio. € p. a. bzw. 12–13 % umverteilt. Im Drogeriewarenbereich ist insbesondere Müller betroffen; die Umverteilungsquote liegt bei rd. 8 % in Variante 1 und rd. 9 % in Variante 2. Trotz der erhöhten Auswirkungen in Variante 2 ist aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit, der Leistungsfähigkeit und der Kopplungsmöglichkeiten des Gewerbeparks keine Gefährdung der Versorgungsfunktion zu erwarten. Zudem handelt es sich um eine städtebauliche Randlage, sodass die Auswirkungen primär wettbewerblicher Natur sind.

- Insgesamt sind somit auch unter Berücksichtigung der deutlich stärkeren Wettbewerbswirkungen der Variante 2 keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Gilching zu erwarten.

Schondorf

- In Schondorf konzentrieren sich die relevanten Wettbewerbswirkungen auf die **städtebauliche Randlage** am nördlichen Ortsausgang an der Uttinger Straße. Aufgrund der dort ansässigen Anbieter Aldi und dm sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit bestehen insbesondere in Variante 2 ausgeprägte Wettbewerbsüberschneidungen.

  Im Lebensmittelbereich sind in Variante 1 mit Supermarkt aufgrund der Entfernung in Kombination mit den unterschiedlichen Betriebstypen keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen zu erwarten. In Variante 2 besteht dagegen eine direkte Wettbewerbsbeziehung zwischen den beiden Discountern. Gegenüber dem Standort in Schondorf werden Umsatzumverteilungen von rd. 1,0 Mio. € p. a. bzw. rd. 10 % prognostiziert, die insbesondere Aldi betreffen.

  Im Drogeriewarenbereich ist der ansässige dm-Markt in beiden Varianten als relevanter Wettbewerber einzustufen. Die Umsatzumverteilungen belaufen sich auf rd. 0,4 Mio. € p. a. bzw. rd. 8 % in Variante 1 und rd. 0,4–0,5 Mio. € p. a. bzw. rd. 9 % in Variante 2. Die etwas höheren Auswirkungen in Variante 2 resultieren aus der größeren räumlichen Marktdurchdringung des Gesamtstandortes.

  Trotz der spürbaren Wettbewerbswirkungen ist keine Gefährdung der Versorgungsfunktion zu erwarten. Aldi und dm bilden einen leistungsfähigen, gut erreichbaren Standortverbund mit überörtlicher Ausstrahlung. Zudem handelt es sich um eine städtebauliche Randlage, sodass die prognostizierten Umsatzverluste primär als wettbewerbliche Auswirkungen einzustufen sind. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind in beiden Varianten nicht zu erwarten.

Außerhalb des Untersuchungsgebiets

- In Planvariante 1 werden ca. 0,9 Mio. € im Lebensmittelbereich und 0,4 Mio. € im Drogeriewarenbereich außerdem zulasten von Anbietern **außerhalb des Untersuchungsgebietes** erzielt (sog. Streukundeneffekte inkl. Zufallskundschaft, Pendelnde, Tourist*innen). In Planvariante 2 beziffern sich die Streuumsätze entsprechend auf 1,2 bzw. 0,7 Mio. €. Dieser Effekt ist v.a. auf die wachsende Beschäftigtenzahl in der Region und die touristische Anziehungskraft des Fünfseenlands zurückzuführen. Die Umlenkungen verteilen sich auf zahlreiche Wettbewerber und Standorte außerhalb des Untersuchungsraums und liegen einzelbetrieblich unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Somit werden auch außerhalb des Untersuchungsraums in beiden Planvarianten keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Negativauswirkungen ausgelöst.

Fazit / Zusammenfassung

- Insgesamt zeigt die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, dass von von beiden Planvarianten zwar teilweise spürbare bis erhöhte wettbewerbliche Auswirkungen ausgehen, hieraus jedoch keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Ortsmitten und wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Seefeld und den umliegenden Kommunen abzuleiten sind.
- Innerhalb der Standortkommune Seefeld konzentrieren sich die Auswirkungen auf die Ortsmitte Seefeld-Oberalting. Für den dortigen Edeka-Supermarkt ergeben sich im Lebensmittelbereich Umsatzumverteilungen von rd. 12 % in Variante 1 bzw. rd. 9 % in Variante 2. Bei dem hauptsächlich betroffenen Edeka handelt es sich um einen etablierten und leistungsfähigen Lebensmittelmarkt, für den aus gutachterlicher Sicht eine überdurchschnittliche Umsatzleistung und entsprechend hohe Wettbewerbsfähigkeit anzunehmen ist. Auch bei Umsatzrückgängen in den prognostizierten Größenordnungen ist daher von einem wirtschaftlich tragfähigen Weiterbetrieb und dem Erhalt seiner wohnortnahen

Versorgungsfunktion auszugehen. Die geringeren Auswirkungen in Variante 2 sind insbesondere auf die geringeren Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen zwischen dem bestehenden Vollsortimenter und dem geplanten Lebensmitteldiscounter zurückzuführen.

- Für den Anbieter Lebensmittel Ginder in Hechendorf wird in beiden Varianten infolge der Realisierung des Nahversorgungsstandortes eine Betriebsaufgabe angenommen. Der hierdurch frei werdende Bestandsumsatz wurde bereits von der umverteilungsrelevanten Umsatzmasse abgezogen. Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind aus der Betriebsaufgabe des Lebensmittelgeschäfts nicht abzuleiten, da der geplante Nahversorgungsstandort ein deutlich umfassenderes und für große Teile Hechendorfs wohnortnah erreichbares Angebot bereitstellen wird. Insgesamt verbessert sich die Nahversorgungssituation in Hechendorf in beiden Varianten deutlich.
- Zu berücksichtigen ist außerdem die vorgesehene Verlagerung des bislang ebenfalls in der Ortsmitte ansässigen Fristo-Getränkemarktes nach Hechendorf. Wenngleich die Verlagerung mit einem Angebotsrückgang in Seefeld-Oberalting verbunden ist, wird hierdurch die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung nicht substanziell beeinträchtigt. Mit dem Edeka-Supermarkt bleibt ein umfassendes Lebensmittel- und auch Getränkeangebot in zentraler Lage erhalten. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch die künftige Nutzung der durch Fristo freiwerdenden Ladenfläche von zentraler Bedeutung. Leerstände in Ortskernlagen, für die keine adäquate Nachnutzungsoption besteht, sollten grundsätzlich vermieden werden, da insbesondere längerfristige Leerstände negative Auswirkungen auf die Besucherfrequenz, das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität entfalten und damit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen können. Die heute stabile und funktionsfähige Struktur der Ortsmitte Seefeld-Oberaltings gilt es daher auch künftig zu sichern. Sofern für die freiwerdende Fläche eine attraktive und hinsichtlich ihrer Frequenzwirkung vergleichbare Nachnutzung gefunden werden kann, ist die Verlagerung bei gleichzeitiger Modernisierung und Erweiterung des Fristo-Marktes aus gutachterlicher Sicht insgesamt positiv zu bewerten. In diesem Fall könnte die bestehende Funktionsfähigkeit der Ortsmitte erhalten und zugleich die Angebotsausstattung im Getränkesegment auf gesamtgemeindlicher Ebene verbessert werden.
- Eine weitere hervorzuhebende Wettbewerbskonstellation besteht gegenüber dem geplanten Nahversorgungsstandort in Inning a. Ammersee. Aufgrund der räumlichen Nähe, der Überschneidung der Einzugsgebiete sowie der vergleichbaren Angebotskonzeption stehen die beiden neuen Nahversorgungsstandorte in einer ausgeprägten Wettbewerbsbeziehung. Im Lebensmittelsegment stellt sich Variante 2 etwas verträglicher dar, da die Umverteilungen im Lebensmittelbereich mit rd. 6–7 % niedriger ausfallen als in Variante 1 mit rd. 8–9 %.

  In beiden Planvarianten fällt die wirtschaftliche Belastung im Drogeriesegment mit einer Umverteilungsquote von rd. 20 % deutlich stärker aus. Die beiden Standorte konkurrieren damit intensiv um die vorhandenen Kaufkraftpotenziale in den sich stellenweise überschneidenden Einzugsgebieten. Trotz dieser erhöhten Wettbewerbswirkungen ist aufgrund der jeweiligen wichtigen Versorgungsfunktionen, der modernen Standortkonzeptionen und der Kopplungsmöglichkeiten innerhalb der Nahversorgungsstandorte davon auszugehen, dass beide Standorte wirtschaftlich betrieben werden können. Eine Gefährdung der Nahversorgungsfunktion in Inning ist daher nicht zu erwarten.
- Die stärkeren Wettbewerbswirkungen der Variante 2 zeigen sich insbesondere gegenüber bestehenden Discountstandorten. So werden im Lebensmittelbereich im Herrschinger Gewerbegebiet rd. 17 %, bei Aldi in Weßling rd. 13–14 %, in den städtebaulichen Randlagen Gilchings rd. 12–13 % und in Schondorf rd. 10 % erreicht. Die erhöhten Quoten betreffen jedoch leistungsfähige und überwiegend verkehrsgünstig gelegene Standorte außerhalb städtebaulich besonders schützenswerter Lagen. Eine Gefährdung ihrer Versorgungsfunktion ist nicht zu erwarten.
- In den übrigen untersuchten Standortlagen bewegen sich die Umsatzumverteilungen überwiegend auf einem geringen bis moderaten Niveau. Insgesamt sind daher in beiden Planvarianten weder eine

wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche noch eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung in Seefeld oder den umliegenden Kommunen zu erwarten. Beide Planvarianten sind somit hinsichtlich ihrer Umsatzumverteilungswirkungen als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich einzustufen.

7 Zusammenfassung

Die CIMA Beratung + Management GmbH wurde mit der Erstellung einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse für einen geplanten Nahversorgungsstandort im Ortsteil Hechendorf der Gemeinde Seefeld beauftragt. Vorgesehen sind ein Lebensmittelmarkt mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche (entweder Supermarkt oder Discounter) und Bäckerei im Vorkassenbereich, ein Drogeriefachmarkt mit rd. 600 m² sowie ein Getränkemarkt mit rd. 600 m² Verkaufsfläche. Bei Letzterem handelt es sich um die Verlagerung und Erweiterung des bereits seit vielen Jahren in Seefeld ansässigen Fristo-Getränkemarktes. Die bestehende Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Getränkefachmarkt, sodass der Betreiber nach eigenen Angaben eine mittelfristige Aufgabe des Bestandsstandortes beabsichtigt. Diese soll unabhängig davon erfolgen, ob der geplante Nahversorgungsstandort in Hechendorf realisiert werden kann. Aufgrund des gegenüber einer cima-Untersuchung aus dem Jahr 2024 deutlich erweiterten Planungsumfangs ist eine erneute Bewertung erforderlich. Gegenstand der Untersuchung sind die möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in Seefeld und den Umlandkommunen.

Das Planvorhaben übernimmt eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für den bislang unterversorgten Ortsteil Hechendorf. Die Gemeinde Seefeld weist hinsichtlich der Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner*in insgesamt eine unterdurchschnittliche Ausstattung auf; zugleich konzentriert sich das bestehende Angebot bislang insbesondere auf Seefeld-Oberalting. Mit Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und Drogeriefachmarkt wird eine bestehende räumliche und qualitative Versorgungslücke geschlossen und bislang abfließende Kaufkraft stärker innerhalb der Gemeinde gebunden. Bei Ansiedlung eines Discounters wird zudem ein bislang nicht in Seefeld vorhandenes Angebot angesiedelt, das auch der Bevölkerung in Oberalting zugute kommt. Die Ortsmitte Seefeld-Oberaltings bleibt zugleich ein leistungsfähiger Versorgungsstandort. Insgesamt ist das Vorhaben daher als Stärkung und Weiterentwicklung der Nahversorgung innerhalb der Gemeinde Seefeld zu bewerten.

Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO zeigt teilweise spürbare bis erhöhte Umsatzumverteilungen, ohne dass hieraus jedoch negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen abzuleiten sind. Die höchsten Quoten ergeben sich im Lebensmittelsegment in der Ortsmitte Seefeld-Oberaltings mit rd. 12 % in der Variante Supermarkt und ca. 9 % in der Variante Discounter. Der leistungsfähige Edeka-Markt in Seefeld-Oberalting wird seine Versorgungsfunktion trotz der prognostizierten Umsatzverluste weiterhin erfüllen können. Im Zusammenhang mit der Verlagerung des Fristo-Marktes ist auf eine adäquate Nachnutzung der freiwerdenden Fläche in der Ortsmitte hinzuwirken. Erhöhte Wettbewerbswirkungen ergeben sich zudem gegenüber den Angeboten in den Umlandkommunen. Eine Gefährdung seiner Versorgungsfunktion ist dennoch nicht zu erwarten. Insgesamt werden weder zentrale Versorgungsbereiche noch die wohnortnahe Versorgung in Seefeld oder den Umlandkommunen wesentlich beeinträchtigt. Das Gesamtvorhaben ist demnach als städtebaulich verträglich zu bewerten.

In der Gesamtbetrachtung ist die geplante Entwicklung des Nahversorgungsstandortes in Hechendorf aus versorgungsstruktureller Sicht geeignet, um die Versorgung in Seefeld-Hechendorf erheblich zu verbessern. Sowohl in der Variante Supermarkt als auch Discounter ist die Ansiedlung als städtebaulich verträglich einzustufen und leistet zugleich einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Seefeld.

Auswirkungsanalyse Nahversorgung in Seefeld, Ortsteil Hechendorf

Kontakt:
M. Sc. Susanne André
M. Sc. Jonas Müller

Tel.: 089 / 55 118 154
E-Mail: cima.muenchen@cima.de

Weitere Informationen zur CIMA und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage: **www.cima.de**

wir können.
wir machen.
für menschen.